



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**REÁLNÉ ROZDĚLENÍ POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU
V DOLNÍ BEČVĚ**

ACTUAL DIVISION OF A MULTIFUNCTIONAL BUILDING IN DOLNÍ BEČVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Lenka Grégrová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

BRNO 2016

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Ing. Lenka Grégrová**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Milan Šmahel, Ph.D.**
Akademický rok: 2015/16

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Reálné rozdělení polyfunkčního objekt v Dolní Bečvě

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem práce je shromáždit veškeré podklady o posuzované nemovité věci, navrhnout způsob nebo způsoby reálného rozdělení, provést ocenění nemovité věci před rozdělením, ocenit náklady, které si reálné rozdělení vyžádá. Dále bude úkolem ocenit reálným rozdělením nově vzniklé nemovité věci a posoudit, zda bude nutné i finanční vypořádání spoluvlastníků a v jaké výši.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posoudit, zda lze pro účely vypořádání spoluvlastnictví nemovitou věc (pozemek, jehož součástí je polyfunkční objekt v Dolní Bečvě) reálně rozdělit, zjistit, jaká je její cena před rozdělením, jaké náklady si reálné rozdělení vyžádá a jakou cenu bude mít každá z nově vzniklých nemovitých věcí.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 40/1964 Sb. a č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v aktuálním znění

Časopis soudní inženýrství, články na téma reálné dělení nemovitostí publikované v letech 2002 až 2010.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Předmětem diplomové práce na téma „Reálné rozdělení polyfunkčního objektu v Dolní Bečvě“ je posouzení možnosti reálného rozdělení dotčených nemovitých věcí jako způsobu majetkového vypořádání spoluvlastnictví. Součástí práce je teoretická část, která přibližuje vybrané pojmy důležité pro znaleckou praxi týkající se reálného dělení. V praktické části je řešen návrh reálného rozdělení nemovitých věcí a to konkrétně ocenění stávajícího stavu, návrhu stavebních úprav včetně vyčíslení vynaložených nákladů, ocenění nově vzniklých samostatných celků a následné majetkové vypořádání mezi spoluvlastníky.

Abstract

The aim of this diploma thesis „Actual division of multifunctional building in Dolní Bečva“ is to consider possibilities of real division of estates as a way of joint ownership property settlement. Theoretical section of the thesis explains selected terms that are necessary for expert work on real division. Practical part of the thesis proposes real division of estates, namely value estimation regarding current condition, construction alterations including respective expenses assessment, and finally value estimation of divided parts and ensuing property settlement.

Klíčová slova

Reálné rozdělení nemovitých věcí, vypořádání spoluvlastnictví, ocenění, návrh rozdělení, položkový rozpočet.

Keywords

Real division of estates, joint ownership settlement, value estimation, division proposal, line item budget

Bibliografická citace

GRÉGROVÁ, L. *Reálné rozdělení polyfunkčního objektu v Dolní Bečvě*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 110 s., přílohy 61 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucímu mé diplomové práce, přátelům a své rodině, hlavně mamince, za velkou trpělivost a podporu během celého mého vysokoškolského studia.

OBSAH

1	ÚVOD.....	9
1.1	Cíle práce.....	9
2	TEORETICKÁ ČÁST	10
2.1	Teorie vypořádání spoluvlastnictví	10
2.1.1	<i>Občanský zákoník</i>	11
2.1.2	<i>Stavební zákon</i>	16
2.1.3	<i>Zákon o oceňování majetku</i>	21
2.1.4	<i>Oceňovací vyhláška</i>	22
2.1.5	<i>Pojmy dle odborné literatury</i>	23
2.2	Oceňování majetku dle předpisu	24
2.2.1	<i>Oceňování majetku obecně</i>	24
2.2.2	<i>Charakteristiky jednotlivých oceňovacích metod</i>	25
2.2.3	<i>Ocenění pozemků a trvalých porostů</i>	26
2.2.4	<i>Ocenění věcných práv</i>	26
2.3	Předpoklady reálného dělení nemovitých věcí.....	27
3	PRAKTICKÁ ČÁST	30
3.1	Popis posuzovaných nemovitých věcí.....	30
3.1.1	<i>Místní šetření</i>	31
3.1.2	<i>Okolí posuzované nemovitosti</i>	31
3.1.3	<i>Popis posuzovaného pozemku</i>	32
3.1.4	<i>Popis posuzovaného objektu</i>	34
3.2	Návrh reálného rozdělení.....	37
3.2.1	<i>Návrh rozdělení stavby</i>	39
3.2.2	<i>Návrh rozdělení pozemků</i>	42
3.3	Ocenění stávajícího stavu nemovitých věcí	43

3.3.1	<i>Ocenění stávajících pozemků</i>	43
3.3.2	<i>Oceňování nákladovým způsobem</i>	48
3.3.3	<i>Oceňování staveb výnosovým způsobem</i>	55
3.3.4	<i>Oceňování staveb kombinací</i>	58
3.3.5	<i>Ocenění venkovních úprav</i>	58
3.4	Náklady na stavební úpravy	66
3.5	Ocenění části A	68
3.5.1	<i>Ocenění pozemků</i>	68
3.5.2	<i>Ocenění stavby nákladovou metodou</i>	69
3.5.3	<i>Ocenění výnosovou metodou</i>	73
3.5.4	<i>Ocenění kombinací</i>	74
3.5.5	<i>Ocenění venkovních úprav</i>	75
3.6	Ocenění části B	83
3.6.1	<i>Ocenění pozemků</i>	83
3.6.2	<i>Ocenění stavby nákladovou metodou</i>	84
3.6.3	<i>Ocenění výnosovou metodou</i>	87
3.6.4	<i>Ocenění kombinací</i>	89
3.6.5	<i>Ocenění venkovních úprav</i>	89
3.7	Ocenění věcných práv	96
3.8	Návrh vypořádání	97
4	ZÁVĚR	99
5	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	101
6	SEZNAM TABULEK	103
7	SEZNAM OBRÁZKŮ	107
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	108
9	SEZNAM PŘÍLOH	109

1 ÚVOD

Předmětem této diplomové práce s názvem „Reálné rozdělení polyfunkčního objektu v Dolní Bečvě“ je zpracovat posouzení pro vypořádání spoluvlastnictví provedeného způsobem reálného dělení nemovitých věcí – pozemků na dvě a více samostatných jednotek (podle vlastnických podílů), které jsou následně určeny k vyrovnání.

V případech, kdy se spoluvlastníci nedohodnou sami, a spor je řešen soudy, je soudem jmenován znalec s příslušnou specializací, aby vypracoval znalecký posudek, který je pak podkladem pro rozhodnutí soudní při.

1.1 CÍLE PRÁCE

Cíle této práce vychází z metodiky řešení reálného rozdělení znalci v praxi. Ti vypracovávají posudky týkající se tohoto tématu v případě vzniku soudního sporu.

Cílem práce je:

- a. Shrnutí názvosloví a metodiky, které jsou spojovány s reálným dělením nemovitosti.
- b. Zjistit, zda jsou dle legislativy pozemky s polyfunkčním domem včetně součástí a příslušenství reálně dělitelné.
- c. Zjistit cenu posuzovaného objektu včetně všech jeho součástí a příslušenství (pozemek, porosty, venkovní úpravy) při stávající dispozici.
- d. Stanovit výši nákladů, které si reálné rozdělení nemovitosti vyžádá.
- e. Zjistit cenu nově vzniklých objektů při rozdělení původní nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím.
- f. Vypracovat návrh finančního vypořádání mezi spoluvlastníky.

2 TEORETICKÁ ČÁST

2.1 TEORIE VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ

Vypořádání spoluvlastnictví je složitý proces, který se pokusím přiblížit v této kapitole.

Spoluvlastnictví je častým druhem vlastnictví, kdy je věc nemovitá ve vlastnictví dvou či více vlastníků, vznikající například při koupi nemovitosti manželi, při rozdělení dědictví mezi více dědiců nebo při koupi bytu v bytovém domě (spoluvlastník společných částí domu). Problematika spoluvlastnictví je řešena v Občanském zákoníku. Ovšem je jasné, že nikoho nelze nutit setrvávat ve spoluvlastnictví, z čehož plyne také právo převést spoluvlastnictví na jinou osobu anebo jeho úplné zrušení. Pokud nelze tohoto dosáhnout dohodou, pak je na řadě rozhodnutí soudu. Jinak spoluvlastnictví může zaniknout např. prodejem věci nebo jejím zničením.

Spoluvlastníci disponují určitým podílem na společné věci, se kterým mohou nakládat dle své vůle za předpokladu, že neporušují zákon a ani neomezují práva jiných osob, ať už spoluvlastníků, nebo osob mimo spoluvlastnictví. Rozhodne-li se jeden ze spoluvlastníků svůj podíl prodat, ostatní spoluvlastníci mají, dle zákona, předkupní právo, nejedná-li se o převod na osobu blízkou či bezplatný převod komukoliv. Při porušení tohoto práva se ostatní spoluvlastníci mohou obrátit na soud a požadovat zrušení transakce. Rozhodnutí soudu může být dvojitý – buď se obnoví stav před transakcí, nebo se poškozený spoluvlastník může domáhat nabídky koupě za stejných podmínek na nabyvateli podílu. Nelze-li věc rozdělit, soud spoluvlastnictví vypořádá a zruší. Při rozhodování musí soud dbát posloupnosti způsobů vypořádání dané taxativním výčtem v Občanském zákoníku:

1) Reálné rozdělení věci dle podílů

Soudní znalec musí posoudit, jestli je možné reálné rozdělení věci dle vlastnických podílů. Reálným rozdělením se myslí, jestli rozdělením vzniknou samostatné věci splňující podmínky samostatně fungujících nemovitostí. [13]

2) Přikázání věci určitému nebo více spoluvlastníkům

Po zjištění, že věc nelze reálně rozdělit, je na řadě řešení s jediným vlastníkem. To znamená, že musí existovat takový spoluvlastník, který je schopen vyplatit zbývajících podílů. Úlohou znalce je ocenit část věci dle vlastnických podílů. [13]

3) Prodej věci a rozdělení finančního výtěžku dle vlastnických podílů

Pokud nelze využít ani druhého způsobu vypořádání, pak je na řadě prodej celé věci a rozdělení částky za prodej mezi spoluvlastníky opět dle vlastnických podílů. Znalec tentokrát oceňuje věc jako celek. [13]

2.1.1 Občanský zákoník

V zákoně č. 89/2012 Sb. – též známý jako nový Občanský zákoník (NOZ), jsou definovány některé základní pojmy, které jsou nutné ke správnému vypracování posudku v oblasti oceňování nemovitých věcí. Tyto pojmy jsou vymezeny v první části tohoto zákoníku, tedy v Obecné části. K vypracování této diplomové práce je také důležitá část třetí – absolutní majetková práva, ve které se řeší vlastnictví, spoluvlastnictví, dědické právo, věcná práva k cizím věcem a správa cizího majetku.

Nový Občanský zákoník nabyl platnost k 1. 1. 2014 a tudíž pojmy v něm zavedené (nové nebo pozměněné definice) nejsou dosud zažité, takže je vhodné je zmínit.

Věc: definice dle § 489 NOZ

„Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“ [1]

Hodnota věci: definice dle § 492 odst. (1) NOZ

„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ [1]

Nemovité a movité věci: definice dle § 498 NOZ

„(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ [1]

„(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“ [1]

Součást věci: definice dle § 505 NOZ

„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ [1]

Součást pozemku: definice dle § 506 odst. (1) NOZ

„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ [1]

Součást pozemku: definice dle § 507 NOZ

„Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.“ [1]

Příslušenství věci: definice dle § 510 NOZ

„(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“ [1]

„(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“ [1]

Po přečtení těchto definic je jasné, že se změnilo pojetí některých zásadních pojmů definovaných ve starém občanském zákoníku. Asi největší změnou je *splynutí stavby s pozemkem v jednu věc* při splnění všech zákonných podmínek. Pojem *nemovitosti* byl nahrazen pojmem *nemovité věci*. A co je pro tuto diplomovou práci důležité, oproti starému Občanskému zákoníku, v NOZ je velmi podrobně řešeno vypořádání mezi spoluvlastníky.

Držba vlastnického práva: definice dle § 996 odst. (1) NOZ

„Pochtivý držitel smí v mezích právního řádu věc držet a užívat ji, ba ji i zničit nebo s ní i jinak nakládat, a není z toho nikomu odpovědný.“ [1]

Vlastnictví: definice dle § 1011 NOZ

„Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“ [1]

Vlastnictví: dle § 1012 NOZ

„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“ [1]

Převod vlastnického práva k nemovité věci: definice dle § 1105 NOZ

„Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.“ [1]

Spoluvlastnictví: dle § 1115 NOZ

„(1) Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky.“ [1]

„(2) Ustanovení o spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i pro společenství jiných věcných práv.“ [1]

dle § 1116 NOZ

„Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.“ [1]

dle § 1117 NOZ

„Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.“ [1]

Spoluvlastnický podíl: dle § 1121 NOZ

„Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.“ [1]

dle § 1122 NOZ

„(1) Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.“ [1]

„(2) Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak; takové ujednání musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu.“ [2]

„(3) Má se za to, že podíly jsou stejné.“ [1]

dle § 1123 NOZ

„Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.“ [1]

Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví: dle § 1140 NOZ

„(1) Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.“ [1]

„(2) Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.“ [1]

dle § 1141 NOZ

„(1) Spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků; dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Jedná-li se o spoluvlastnictví nemovité věci nebo závodu, vyžaduje dohoda písemnou formu.“ [1]

„(2) Spoluvlastníci se vypořádají rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních.“ [1]

dle § 1143 NOZ

„Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.“ [1]

dle § 1144 NOZ

„(1) Je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.“ [1]

„(2) Rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.“ [1]

dle § 1145 NOZ

„Při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem.“ [1]

dle § 1147 NOZ

„Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.“ [1]

dle § 1148 NOZ

„(1) Při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí.“ [1]

„(2) Každý ze spoluvlastníků může žádat úhradu splatné pohledávky, jakož i pohledávky, jejíž splatnost nastane do jednoho roku po účinnosti dohody o zrušení spoluvlastnictví nebo po zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví.“ [1]

„(3) Prodá-li se věc, uhradí se po stržení nákladů prodeje všechny dluhy podle předchozích odstavců ještě předtím, než se mezi spoluvlastníky rozdělí výtěžek.“ [1]

dle § 1149 odst. (2) NOZ

„Při vypořádání spoluvlastnictví k nemovité věci zapsané do veřejného seznamu vznikají nová vlastnická práva zápisem do tohoto veřejného seznamu.“ [1]

Obecná ustanovení o **služebnostech**: dle § 1257 NOZ

„(1) Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.“ [1]

„(2) Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.“ [1]

Nabytí služebnosti: dle § 1260 NOZ

„(1) Služebnost se nabyvá smlouvou, pořizem pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabyvá v případech stanovených zákonem.“ [1]

„(2) Při vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku je vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nalézá.“ [1]

Opora cizí stavby: dle § 1269 NOZ

„Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také poměrně na udržování zdi nebo podpěr, není však povinen k podpěře panujícího pozemku.“ [1]

V této kapitole byly zdůrazněny ty paragrafy NOZ, které se úzce vztahují ke zpracovávanému tématu této diplomové práce.

Ve shrnutí tohoto bodu bych zmínila největší změny z hlediska oceňování nemovitostí, které se v novém Občanském zákoníku vyskytují. Důležitou změnou je *splynutí stavby s pozemkem v jednu věc* při splnění všech zákonných podmínek. Pojem *nemovitosti* byl nahrazen pojmem *nemovité věci*. Ve starém Občanském zákoníku byla definována věcná

břemena, která se v NOZ dělí na *služebnosti* a *reálná břemena*. Všechny tyto pojmy a definice jsou velmi důležité a je třeba si je vštípit ve své nové podobě.

2.1.2 Stavební zákon

Nejen v Občanském zákoníku, ale i v Zákoně o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) č. 183/2006 Sb.) se vyskytují pojmy, které je třeba znát, pokud chceme oceňovat nemovité věci. Některé se více či méně svou definicí liší od definic v *oceňovací vyhlášce*. Je tedy nutné si uvědomit, pro jaký účel oceňujeme a rozlišovat, které definice jsou pro daný účel ocenění správné.

Základní pojmy: definice dle § 2 stavebního zákona

„1) V tomto zákoně se rozumí

a) změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn,

b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,

d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),

e) nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to

1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;

2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,

j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,

k) veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to

- 1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;*
- 2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;*
- 3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;*
- 4. veřejné prostranství zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.“ [2]*

Stavba: definice dle § 2 odst. 3 stavebního zákona

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ [2]

§ 2 stavebního zákona

„(4) Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.“ [2]

„(5) Změnou dokončené stavby je

a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,

b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,

c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.“ [2]

„(7) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ [2]

Vyhláška č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby

Základní pojmy: dle § 3 vyhlášky

„Pro účely této vyhlášky se rozumí

a) budovou nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,

b) stavbou se shromažďovacím prostorem stavba, ve které se nachází prostor určený pro shromažďování osob, v němž počet a hustota osob převyšují mezní normové hodnoty a je určena ke kulturním, sportovním a obdobným účelům,

c) stavbou pro obchod stavba s prodejní plochou

1. do 2000 m², která musí splňovat požadavky druhé až páté části vyhlášky,

2. nad 2000 m², která musí navíc splňovat zvláštní požadavky uvedené v šesté části vyhlášky,“ [4]

Připojení staveb na sítě technického vybavení: dle § 6 vyhlášky

„(1) Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na vodní zdroj nebo vodovod pro veřejnou potřebu a rozvod vody pro hašení požárů a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, sítě potřebných energií a na sítě elektronických komunikací.“ [4]

„(2) Každá přípojka stavby na vodovod pro veřejnou potřebu a sítě potřebných energií musí být samostatně uzavíratelná. Místa uzávěrů a vnější odběrná místa pro odběr vody pro hašení musí být přístupná a trvale označená.“ [4]

„(3) Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu, pokud je to technicky možné a ekonomicky přijatelné. V opačném případě je nutno realizovat zařízení pro zneškodňování anebo akumulaci odpadních vod.“ [4]

„(4) Stavby, z nichž odtékají povrchové vody, vzniklé dopadem atmosférických srážek (dále jen „srážkové vody“), musí mít zajištěno jejich odvádění, pokud nejsou srážkové vody zadržovány pro další využití. Znečištění těchto vod závadnými látkami nebo jejich nadměrné množství se řeší vhodnými technickými opatřeními. Odvádění srážkových vod se zajišťuje přednostně zasakováním. Není-li možné zasakování, zajišťuje se jejich odvádění do povrchových vod; pokud nelze srážkové vody odvádět samostatně, odvádí se jednotnou kanalizací.“ [4]

„(5) Všechny prostupy přípojek nebo příslušného odběrného technického zařízení do stavby nebo její části, umístěné pod úrovní terénu, musí být řešeny tak, aby byl znemožněn v případě havárie plynového potrubí vně objektu průnik plynu do stavby.“ [4]

„(6) Prostorové uspořádání sítí technického vybavení jako souběh nebo křížení jsou stanoveny normovými hodnotami.“ [4]

Základní požadavky na bezpečnost a vlastnosti staveb: dle § 8 vyhlášky

„(1) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou

a) mechanická odolnost a stabilita,

b) požární bezpečnost,

c) ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí,

d) ochrana proti hluku,

e) bezpečnost při užívání,

f) úspora energie a tepelná ochrana.“ [4]

„(2) Stavba musí splňovat požadavky uvedené v odstavci 1 při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po dobu plánované životnosti stavby.“ [4]

„(3) Výrobky, materiály a konstrukce navržené a použité pro stavbu musí zaručit, že stavba splní požadavky podle odstavce 1.“ [4]

Vodovodní přípojky a vnitřní vodovody: dle § 32 vyhlášky

„(1) Vodovodní přípojka pitné vody z vodovodu pro veřejnou potřebu a vnitřní vodovod pitné vody nesmí být propojeny s jiným zdrojem vody.“ [4]

„(2) Vodovodní přípojka, popřípadě část vnitřního vodovodu vedeného v zemi musí být uložena do nezámrazné hloubky nebo se musí chránit proti zamrznutí.“ [4]

„(3) Vodovodní přípojka musí být vybavena zařízením proti možnému zpětnému nasátí znečištěné vody z vnitřního vodovodu.“ [4]

„(4) Hlavní uzávěr vnitřního vodovodu se osazuje před vodoměr; musí být přístupný a jeho umístění musí být viditelně a trvale označeno. Na odběrných místech vnitřního rozvodu vody lze osadit podružné vodoměry na studenou a teplou vodu.“ [4]

Kanalizační přípojky a vnitřní kanalizace: dle § 33 vyhlášky

„(1) Je-li kanalizace pro veřejnou potřebu oddílná, musí být i vnitřní kanalizace oddílná. Vnitřní oddílná kanalizace musí být na jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu připojena jednotnou kanalizační přípojkou.“ [4]

„(2) Potrubí kanalizační přípojky musí být uloženo do nezámrazné hloubky nebo se musí chránit proti zamrznutí.“ [4]

Připojení staveb k distribučním sítím: dle § 34 vyhlášky

„(1) Vnitřní silnoprůdové rozvody se připojují na distribuční síť přípojkou, nebo rozšířením distribuční soustavy elektřiny. Vnitřní rozvody elektronických komunikací se připojují na vnější síť elektronických komunikací přípojkou.“ [4]

„(5) Každá stavba musí mít trvale přístupné a viditelně trvale označené zařízení umožňující vypnutí elektrické energie.“ [4]

Plynovodní přípojky a odběrná plynová zařízení: dle § 35 vyhlášky

„(1) Pro plynovodní přípojku a odběrné plynové zařízení musí být použit jen materiál, který odpovídá účelu použití, druhu rozváděného média a danému provoznímu přetlaku.“ [4]

„(3) Na začátku odběrného plynového zařízení musí být instalován hlavní uzávěr plynu umístěný na trvale přístupném a větratelném místě a musí být viditelně trvale označen. Nesmí být umístěn uvnitř stavby v místnostech nebo obtížně přístupných prostorech, které by mohly být v případě požáru budovy znepřístupněny.“ [4]

Ochrana před bleskem: dle § 36 vyhlášky

„(1) Ochrana před bleskem se musí zřizovat na stavbách a zařízeních tam, kde by blesk mohl způsobit

a) ohrožení života nebo zdraví osob, zejména ve stavbě pro bydlení, stavbě s vnitřním shromažďovacím prostorem, stavbě pro obchod, zdravotnictví a školství, stavbě ubytovacích zařízení nebo stavbě pro větší počet zvířat,“ [4]

„(3) Pro uzemnění systému ochrany před bleskem se u staveb zřizuje přednostně základový zemnič.“ [4]

Stavby pro obchod: dle § 42 vyhlášky

„(1) Ve stavbách pro obchod musí mít hlavní dopravní komunikace v prodejních místnostech průchozí šířku alespoň 2000 mm, v přízemí 2500 mm. Na jejich křížení musí být umístěny ukazatele k východům, únikovým cestám a hlavnímu schodišti.“ [4]

„(2) Vstupy pro příchod zákazníků musí být oddělené od vstupů sloužících provozu.“ [4]

„(4) Stavby pro obchod musí být vybaveny samostatnou místností se záchodovou mísou pro veřejnost odděleně pro muže a ženy obojí s předsíní a umyvadlem, popřípadě místností pro matky s dětmi, v počtu odpovídajícím kapacitě stavby.“ [4]

2.1.3 Zákon o oceňování majetku

Zákon č 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., 350/2012 Sb. a zákona 303/2013 Sb. je základním předpisem v oboru oceňování. V tomto zákoně se nachází způsoby ocenění věcí, práv, majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Nelze jej však použít pro ocenění majetku nebo služby pro prodej a pro oceňování přírodních zdrojů.

Důležité pojmy

Členění staveb: dle § 3 odst. 1 zákona o oceňování majetku

„Pro účely oceňování se stavby člení na

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby. “ [3]

Členění pozemků: dle § 9 zákona o oceňování majetku

„(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d). “ [3]

„(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

b) zastavěné pozemky,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí. “ [3]

2.1.4 Oceňovací vyhláška

K zákonu o oceňování majetku se přímo váže vyhláška č 441/2013 Sb. k, provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku s účinností od 1. 1. 2014. V této vyhlášce jsou definovány některé pojmy důležité k ocenění majetku dle předpisu. Ostatní pojmy jsou definovány v jiných předpisech. Vyhláška slouží jako podklad s metodikou způsobů ocenění za daných podmínek.

Základní pojmy: dle přílohy č. 1 *Oceňovací vyhlášky*

Délky – pro zjištění zastavěné plochy se měří v ortogonálních průmětech, dále jsou hlavním parametrem při oceňování podzemních potrubí, přípojek, podezdívek plotů a kabelových tras. [5]

Zastavěná plocha (ZP) – za zastavěnou plochu považujeme takovou plochu, která je ze stran ohraničena ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí do vodorovné roviny. Toto platí u nadzemních podlaží, V případě podzemních platí totéž, jen bez izolačních přízdívek. [5]

Podlahová plocha (PP) – je vymezena lícem svislých konstrukcí včetně povrchových úprav, řez je veden v úrovni horního líce podlahy. U částečně odkrytých prostorů se měří k obvodu plochy vodorovné nosné konstrukce. Nezapočítávají se do ní plochy okenních a dveřních ústupků. Naopak je třeba nezapomenout na plochy arkýřů a zasklených lodžii a dalších výklenků, jejichž rozměry jsou upřesněny právě v oceňovací vyhlášce. [5]

Obestavěný prostor stavby (OP) – vypočte se jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Pro účely této vyhlášky se neuvažuje se základovými konstrukcemi. *OP spodní stavby* je ohraničen vnějším lícem svislých konstrukcí bez izolačních přízdívek, shora spodním lícem podlahy a ze spodu spodním lícem podlahy. *OP vrchní stavby* je dán vnějšími plochami svislých konstrukcí, shora horním lícem podlahy (pokud je zde půda nebo podkroví), zdola spodním lícem podlahy. *OP zastřešení* se spočítá jako půdorysná plocha vynásobená součtem výšky nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad nadezdívkou. Neodečítají se například otvory v obvodových zdech, ale připočítávají se balkony přesahující líc zdi o více jak 0,5 m objemem (plocha \times 1m). [5]

Opotřebení stavby – zjistíme jej dle přílohy č. 21 *Oceňovací vyhlášky* a to za využití stáří stavby a délky její životnosti. [5]

Stáří stavby – počet let, jenž uplynul od roku kolaudace nebo započetí užívání stavby, do roku, ke kterému se provádí ocenění. Dále může být stanoveno od doby prokazatelného užívání stavby. Pokud nelze stáří takto stanovit, je určeno odhadem. [5]

2.1.5 Pojmy dle odborné literatury

V souvislosti s oceňováním majetku byl vydán nespočet publikací, které se daného tématu přímo dotýkají a z nichž jsem čerpala definice základních pojmů. Mezi ně bezesporu patří *Teorie oceňování nemovitostí*.

Budova – „samostatný pozemní stavební objekt prostorově soustředěný a na venek zcela uzavřený, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory. Budova jako užší vymezení druhu stavebního objektu je objekt ohraničený v prostoru obvodovými stěnovými a střešními konstrukcemi.“ [6]

Oceňování – „je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent“. [7]

Cena – „je pojem užívaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může a nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ [7]

Hodnota – „není skutečně zaplacenou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.) potom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.“ [7]

2.2 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU DLE PŘEDPISU

2.2.1 Oceňování majetku obecně

V oceňovací praxi se rozlišují metody ocenění dle toho, jaký je účel užití stavby nebo z jakého důvodu je stavbu třeba ocenit. Musíme tedy nejdříve obecně shrnout metody ocenění, které se používají. V této kapitole bude každá metoda ocenění vysvětlena a vymezena v rámci případů, ve kterých se využívá.

Pro ocenění majetku se využívají tři základní metody – nákladové a výnosové ocenění, ocenění porovnávací metodou. Další možností je ocenění kombinací nákladové a výnosové metody. Jakou metodu použijeme, se odvíjí od předmětu ocenění a účelu, pro který daný předmět chceme ocenit. V některých případech dokonce určité metody nelze vůbec použít. Proto je nutné si pro vypracování posudku zajistit potřebné podklady pro daný účel či předmět. Podle toho se také řídí výběr ceny. V podstatě rozlišujeme mezi dvěma pojmy – cena určená podle cenového předpisu (administrativní cena) a cena obvyklá.

Administrativní cena – Způsob výpočtu je přesně stanoven v Oceňovací vyhlášce, resp. Zákoně o oceňování majetku. Používá se pro potřeby státu, např. zjištění základu daně z převodu nemovitých věcí.

Cena obvyklá – Její výše je ovlivňována mnoha faktory a tudíž více odpovídá situaci na trhu. Proto se i při ocenění stejné nemovité věci různými znalci může částka značně lišit. Přesná definice uvedená v §2 odst. (1) Zákona o oceňování majetku [3] zní takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [3]

Jak ze závěru definice vyplývá, obvyklá cena se používá při ocenění porovnávací (komparativní) metodou.

2.2.2 Charakteristiky jednotlivých oceňovacích metod

Nákladová metoda

Jedná se o běžný způsob oceňování, ačkoliv je velmi nepružný a dostatečně nereaguje na situaci na trhu. Při použití této metody se zjišťuje výsledná hodnota majetku pomocí nákladů na pořízení stejné věci v místě ocenění a ve stavu ke dni provedení ocenění. Zjednodušené řečeno, jde o majetkový pohled na hodnotu oceňované věci sníženou o opotřebení. [3]

Výnosová metoda

Základní myšlenkou je, že cena oceňované věci je stanovena jako hodnota, kterou může oceňovaná věc přinést. Tento budoucí přínos je obvykle vyjádřen zisky z nemovité věci a je kapitalizován na současnou hodnotu (pomocí úrokové míry). Vzhledem k tomu, že se jedná o předpokládaný vývoj, nikdy nedosáhneme stoprocentní spolehlivosti. [3]

Porovnávací metoda

Toto ocenění se provádí na základě analýzy trhu a vyhodnocení vhodné cenové databáze. Existuje vícero způsobů oceňování pomocí porovnávací metody. První rozdělení je na základě počtu srovnávaných kritérií – metoda *monokriteriální* (jedno srovnávací kritérium) a metoda *multikriteriální* (více srovnávacích kritérií). Jiným rozdělením je na *metodu přímého porovnání* a *metodu nepřímého porovnání*. Při přímém porovnání srovnáváme oceňovanou nemovitou věc přímo se vzorky ze znalce vybrané databáze. U nepřímého porovnání nejprve určíme z databáze etalon, se kterým pak námi oceňovanou nemovitou věc srovnáváme. Etalon je standartní, průměrná nemovitá věc. [3]

2.2.3 Ocenění pozemků a trvalých porostů

Pozemky se většinou oceňují podle cenové mapy nebo cenových předpisů, a to vynásobením plochy pozemku jednotkovou cenou v Kč/m². Pokud znalec nemá k dispozici vhodnou cenovou mapu, postupuje právě podle platných předpisů. Za těchto okolností lze použít Naegeliho metodu (metoda třídy polohy) nebo také Indexovou porovnávací metodu. Oceněním dle předpisů se základní cena upravuje srážkami a přírážkami na základě tabulkou daných kritérií (např. napojení na inženýrské sítě, přístupová komunikace apod.). Odlišně se ocení zemědělská půda, lesní pozemky, zastavěné plochy nebo zahrady ve funkčním celku se zastavěnou plochou a nádvořím. [5]

V případě trvalých porostů rozlišujeme 4 hlavní skupiny – lesní porosty, ovocné dřeviny, okrasné dřeviny a vinice a chmelnice. Při ocenění lesního porostu použijeme metodu nákladovou nebo výnosovou dle postupu uvedeného v *Oceňovací vyhlášce*. Ovocné dřeviny spolu s vinicemi a chmelnicemi se oceňují metodou výnosovou. Hlavními parametry při ocenění jsou stáří, druh a při srážkách/přirážkách také zdravotní stav a stupeň poškození. Okrasné dřeviny se oceňují nákladově. V *Oceňovací vyhlášce* je uveden jak způsob výpočtu, tak i přílohy, ve kterých najdeme jednotlivé druhy dřevin a jak postupovat při aplikaci srážek/přirážek. [5]

2.2.4 Ocenění věcných práv

Toto ocenění se týká dvou pojmů z nového *Občanského zákoníku*. **Služebnost** se oceňuje výnosově, tedy výší ročního užitku beroucí v potaz míru omezení služebnosti ve výši ceny obvyklé. Výše ročního užitku je pro potřeby služebnosti násobena počtem let, na která je zřízena, nejvýše však pěti. Výjimku tvoří služebnost zřízená na dobu života osoby

(násobí se deseti lety). Reálné břemeno je dle *Zákona o oceňování majetku* právem vykupitelným. Z tohoto důvodu jej oceňujeme ve výši náhrady uvedené ve smlouvě, a to ve výši obvyklé ceny.[3]

2.3 PŘEDPOKLADY REÁLNÉHO DĚLENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Aby mohla být nemovitá věc reálně rozdělena, musí splňovat stanovené předpoklady pro její rozdělení. Tyto předpoklady se týkají rozdělení z hlediska právních a technických možností. S jejich pomocí se daná problémová situace posoudí a zjistí se, jestli se na daný objekt dá použít metoda reálného rozdělení. A pokud ano, jaké problémy je nutno vyřešit pro úspěšné rozdělení. Předpoklady se dají rozdělit do následujících pěti skupin. [8-11]

Občansko – právní předpoklady

Tyto předpoklady jsou vymezeny pomocí *Občanského zákoníku*, ve kterém se nachází samotná definice reálného dělení nemovitých věcí a možnosti jeho použití. Zákoník reálné dělení připouští, pokud je nemovitá věc reálně dělitelná a tímto dělením nezanikne její funkční podstata. Rozdělením vznikne z původního jednoho souboru nemovitých věcí dva a více souborů samostatných nemovitých věcí. Ke každému takto vzniklému souboru se vztahuje vlastnické právo., z něhož vlastníků vyplývají práva a povinnosti. Pokud některá nově vzniklá část není plně soběstačná a není schopna samostatné existence (např. nemá samostatnou přístupovou cestu), může být soudem pro vyřešení problému zřízeno věcné právo k cizím věcem. [8-11]

Stavebně – právní předpoklady

Pro zrušení spoluvlastnictví reálným dělením nemovitých věcí je důležité nejen vyřešení právní stránky věci, ale i té stavební, tedy nutné stavební úpravy, které musí splňovat zákonné požadavky. Těmto úpravám většinou menšího charakteru se zpravidla nedá vyhnout. Z toho vyplývá, že i když je nemovitá věc právně dělitelná, pokud nelze po stavební stránce rozdělit dle požadavků, pak reálné dělení nelze provést. [8-11]

Provedené stavební úpravy mají za úkol zajistit samostatnou existenci jednotlivých částí rozdělené nemovité věci. Při jejich realizaci je nutné postupovat v souladu *se stavebním zákonem* a respektovat všechna jím daná nařízení. Prakticky se postupuje jako při jakékoliv jiné stavbě nebo rekonstrukci objektu. Je tedy nutné získat potřebná souhlasná vyjádření ze stavebního úřadu k dané problémové situaci a následně také stavební povolení, bez kterého práce nemohou začít. Dále je třeba zajistit projektovou dokumentaci, podle které se

při realizaci bude postupovat. Veškeré stavební úpravy nakonec musí projít kolaudačním řízením. Nově vzniklým parcelám je nutno přiřadit nová parcelní čísla, novým nemovitým věcem pak nová čísla popisná a čísla orientační. [8-11]

Stavebně – technické předpoklady

Tak jako stavební úpravy musí splňovat legislativní požadavky, pak taky musí být v pořádku po stránce technické. Musí tedy splňovat veškeré normativní a na ně navazující další požadavky, které jsou pro danou úpravou předepsány legislativou nebo jsou vyžadovány investorem. [8-11]

Popis potřebných prací by se měl nacházet v projektové dokumentaci již při žádosti o stavební povolení. Tyto práce se většinou týkají vzniku dělící roviny mezi rozdělovanými částmi nemovité věci, tedy například samostatných vstupů, přípojek IS a jejich rozvody, vertikálních komunikací, atd. [8-11]

Úpravy nejsou závislé pouze na své statické funkci. Je nezbytné také řešit otázku požární bezpečnosti, protože rozdělením vznikají samostatné objekty s různými vlastníky, které musejí vyhovět požadavkům na takovéto stavby. Z hlediska vnitřních dispozic je třeba dodržet hygienické požadavky (tepelná technika, akustika, apod.) vzhledem k využití nově vzniklých částí. Dodržení všech norem a předpisů není vůbec snadné, ale je nezbytné. Proto je velmi důležité veškeré stavební úpravy pečlivě navrhnout a zkontrolovat, jestli opravdu vyhovují daným požadavkům. Usnadní se tím pak komunikace s dotčenými orgány. [8-11]

Provozně - technické předpoklady

Základním předpokladem je rozdělení nemovité věci na více částí při zachování funkčnosti a samostatnosti provozu v každé z nich alespoň v rozsahu, v jakém byly před rozdělením, pokud nedorazí mezi vlastníky k jiné dohodě. [8-11]

Ekonomické předpoklady

Ekonomické hledisko reálného dělení je neopomenutelné. Základní myšlenkou je, že stavební úpravy, které jsou k rozdělení nutné, mají být co nejjednodušší s co nejmenšími náklady na jejich provedení. V případě nepřiměřených nákladů se reálné dělení v daném případě považuje za neproveditelné. Je totiž logické, že při vysoké finanční náročnosti se dělení může stát neekonomickým pro všechny zúčastněné. Proto je nutné již při návrhu reálného rozdělení a stavebních úprav k němu potřebných dbát na ekonomičnost stavebních prací vzhledem k požadavku na funkčnost částí po rozdělení. [8-11]

Z předchozích odstavců vyplývá, že reálné dělení je vlastně multioborová disciplína, která je poměrně složitá právě díky prolínání právních, stavebně – technických a ekonomických problémů. V případě vhodného zvolení řešení problémové situace (splnění všech požadavků) ovšem k reálnému dělení nemovité věci dojít může, což vede ke spokojenosti všech vlastníků i samotného znalce.

3 PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části je popsána modelová situace, kdy se dva spoluvlastníci již neshodnou ve správě společné nemovité věci a rozhodnou se k reálnému dělení společného majetku dle jejich vlastnických podílů.

V dalších částech této diplomové práce nejprve ocením všechny nemovité věci před reálným dělením (stavby, pozemky a příslušenství), poté bude proveden návrh na rozdělení nemovitých věcí na dvě samostatné části, což zahrnuje i stavební úpravy, jež se také budou muset ocenit.

Před sestavením finančního vyrovnání mezi majiteli je ještě nutno ocenit obě vzniklé části samostatně. V tomto procesu je využito poznatků z teoretické části této práce.

3.1 POPIS POSUZOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Předmětem reálného dělení je multifunkční objekt s pozemky v obci Dolní Bečva, která se nachází ve Zlínském kraji, v okrese Vsetín. V objektu se nachází místní samoobsluha, kavárna, fitness se saunou a 14 bytových jednotek.

K objektu náleží i okolní pozemky, které jsou využívány jako parkovací a přístupové plochy. Příjezdová cesta k objektu je z vedlejší ulice, která je napojena na hlavní dopravní infrastrukturu centra obce. Parkoviště je z části využíváno k parkování obyvatel domu a z části pro zákazníky kavárny, samoobsluhy a fitnessu.

V okolí posuzovaných nemovitých věcí se nachází jak stavby občanské vybavenosti (zdravotní středisko), tak objekty pro bydlení.



Obr. č. 1 – Západní pohled na objekt



Obr. č. 2 – Jihovýchodní pohled na objekt

3.1.1 Místní šetření

Místní šetření proběhlo dne 1. 2. 2016 za účasti vlastníků předmětné nemovité věci. Vlastníky byl povolen přístup do objektu a na pozemky, dále jimi byla poskytnuta výkresová dokumentace. Tato dokumentace sloužila jako podklad pro návrh reálného dělení. Ostatní podklady byly získány z veřejně přístupných zdrojů, jako místně příslušný katastrální úřad, mapové servery a stránky samotné obce.

3.1.2 Okolí posuzované nemovitosti

Polyfunkční dům se nachází v centru obce Dolní Bečva. Ta je rozprostřena pod horou Radhošť (1129 m n. m.) v Moravskoslezských Beskydech, okres Vsetín, Zlínský kraj. Jak vyplývá z názvu, rozprostírá se na horním toku řeky Bečvy.

Posuzovaný objekt je součástí občanského zázemí obyvatel obce. V jeho těsném sousedství se nachází zdravotní středisko, Obecní úřad, pošta, ZŠ a MŠ Dolní Bečva, restaurace, kostel a obecní zelené plochy. Vzhledem k charakteru obce (venkov) se zde nevyskytují konfliktní skupiny obyvatelstva.

Co se týká dopravní infrastruktury, zastávka autobusové dopravy se nachází 1 minutu od budovy, obcí prochází silnice I. třídy I/35 směr Rožnov pod Radhoštěm - Slovensko. Právě Rožnov je spádovým městem pro danou oblast, od obce je vzdálen asi 5 km.



Obr. č. 3 – Letecký pohled na obec, umístění objektu [15]

3.1.3 Popis posuzovaného pozemku

Posuzované parcely jsou dle platného ÚP určeny jako plochy pro bydlení – hromadné. V Katastru nemovitostí nebyla Dolní Bečva zatím zdigitalizována, takže parcely, na nichž se přímo vyskytuje daný objekt, jsou v KN stále ještě rozděleny na dvě parcely – 1166 a 1167. Nicméně ve skutečnosti již byly sjednoceny v jedinou parcelu, a to st. 1166. Informace o této parcele lze najít na LV 1612, parcela je vedena jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1187 m² se stavbou na pozemku č. p. 658.



Obr. č. 5 - Výřez z katastrální mapy k. ú. Dolní Bečva [14]

3.1.4 Popis posuzovaného objektu

Polyfunkční dům, jenž je předmětem sporu, se nachází na rovinatém terénu a má půdorys ve tvaru dvou obdélníků. Jedná se o třípodlažní částečně podsklepený objekt, který je zastřešen složenou mansardovou střechou. Největší půdorysné rozměry činí $48,60 \times 24,55$ m.

Dispoziční řešení objektu

V 1S se nachází sklepní boxy k bytům ve 2NP, dále technické zázemí a úklidová místnost.

V 1NP jsou oddělené provozy pro fitness s posilovnou a zázemím, pro kavárnu/cukrárnu a prostory sloužící Nákupnímu středisku COOP Jednota. V 2NP se nachází 14 bytových jednotek. V 3NP se nachází půdní prostor, který není provozně nijak využíván, nachází se zde pouze technická místnost.

Do objektu lze vzhledem k jeho mnohostrannému využití vstoupit hned pěti vchody, ne všechny jsou ale určeny pro širokou veřejnost (zásobování Nákupního střediska, kavárny, fitness; hlavní vchod do bytové části stavby). Vchod ze severozápadní strany (viz dokumentace) slouží jako vstup do fitness centra a přístup k bytům v 2NP. Za dveřmi do fitnessu je vstupní zádveří se skřínkami, zázemí je tvořeno oddělenými dámskými

a pánskými hygienickými místnostmi (sprchy, WC), zázemím pro personál a samotnou místností posilovny. Druhým severozápadním vchodem se přes vstupní zádveří dostaneme do kavárny/cukrárny, k jejímuž provozu náleží také ofis, zázemí personálu a hygienické zázemí pro hosty. Vchod z jihozápadu je označen jako východ z únikového schodiště bytové části budovy z 2NP. Sousedním vchodem se vstupuje přes skleněné zádveří do Nákupního střediska, ke kterému rovněž náleží zázemí pro zaměstnance a skladovací prostory. Vchody od příjezdové cesty slouží k zásobování střediska a kavárny/cukrárny.

V 2NP se nachází bytové jednotky. V části nad fitness jsou 3 byty 2+kk a 2 byty 2+1. V části nad supermarketem je 8 bytů typu 2+kk a jeden 1+kk. Všechny bytové jednotky mají svůj vlastní balkon. Byty jsou spojeny ústřední chodbou, do které se lze dostat hlavním schodištěm z 1NP. Na patře se také nachází úklidová komora, vstup na únikové schodiště a schodiště na půdu.

V 3NP se rozprostírá podkroví, které není nijak využíváno. Je rozděleno na půdu nad částí s fitness a na půdu nad supermarketem. Jedinou místností je plynová kotelná.

Materiálově – konstrukční řešení objektu

Budova je postavena v konstrukčním systému MS-OB. Jedná se o montovaný železobetonový skelet s rámovou konstrukcí v příčném směru s modulovou sítí. [12]

Základy tvoří betonové patky pod nosnými sloupy. [12]

Svislý nosný systém objektu je skeletový, tvoří jej železobetonové sloupy v dimenzi 500×500 mm v osových vzdálenostech většinou 6 m. Nenosný obvodový plášť je složen z několika typů tvarovek – pěnasilikátové zdivo, cihlové tvarovky typu Therm a klasických CPP. Příčky v komerčních prostorech jsou z cihel Supertherm 14 P+D a z dutinových příčkových Pk – CD 2. Mezibytové příčky jsou tvořeny akustickými tvarovkami tl. 250 mm, mezipokojové příčky jsou sendvičové – z chodby pórobeton, z místnosti SDK předstěna. [12]

Stropní konstrukce nad 1PP je kombinace monolitických průvlaků a prefabrikovaných panelů. Stropní konstrukce nad 1NP a 2NP je složena ze stropních průvlaků a stropních dutinových panelů skladebné tloušťky 250mm (systém MS-OB). Ve všech místnostech 1NP a 2NP je navržena instalace stropních podhledů, většinou rozebíratelných podhledů. Pro prosvětlení vnitřní části chodby v 2NP je navrženo použití světlovodů. [12]

Střešní konstrukce je tvořena dřevěným bedněním na dřevěných krokvích. Na všech střešních rovinách je přikotvena pojistná hydroizolace. Na svislých plochách jsou přikotveny

latě a kontralatě, na které je připevněna střešní krytina. Ta je dvojího druhu: na nízkých spádech je falcovaný měděný plech, na velkých spádech je položena keramická krytina. [12]

Schodiště je železobetonové monolitické s protiskluzovou keramickou dlažbou. Je řešeno jako dvouramenné deskové s dodatečně nadbetonovanými. Deska nástupního ramene je jednou zalomená, podepřená na vybetonovaném základu a stěnu z cihel plných, deska výstupního ramene je dvakrát zalomená, uložená na obou koncích na stávající stěnu z cihel plných. Ocelové schodiště je řešeno jako schodnicové se zalomenou schodnicí. [12]

Balkón je zavěšený na ocelových táhlech a opřený do konstrukce MS-OB, nosný rám konstrukce je z ocelových profilů U120 a z Jaklů $120 \times 40 \times 4$. Zavěšení je pomocí táhel $\varnothing 10$ na pomocnou konstrukci sloupků s konzolou. [12]

Stropní konstrukce nad 1PP je kontaktně zateplena, v podlahových konstrukcích 1NP je použit extrudovaný polystyren. Celý objekt je z venkovní strany zateplen vnějším kontaktním zateplovacím systémem s tepelnou izolací z EPS fasádních desek tloušťky 160 mm. I přesahující konstrukce mezi 1NP a 2NP jsou ze spodu zatepleny stejným materiálem. Zateplení stropní konstrukce nad 2NP je provedeno pomocí dřevěného roštu, do nějž je vložena tepelná izolace tloušťky 240 mm. [12]

Okna jsou z plastových šestikomorových profilů zasklená izolačními dvojskly. Okna v bytech jsou opatřena vnitřními žaluziemi. Dveře v objektu jsou také plastové. [12]

Technická infrastruktura

Objekt je připojen na tyto inženýrské sítě – kanalizace, vodovod, plynovod a elektřinu.

Dešťová kanalizace – Ležatá kanalizace mimo objekt je napojena na venkovní kanalizaci areálu a odtud pak do obecní kanalizace plastovým PVC potrubím DN 100. Na úrovni terénu jsou osazeny lapače střešních splavenin.

Splašková kanalizace – Ležatá část potrubí je taktéž mimo objekt napojena do venkovní kanalizace areálu a následně do obecní kanalizační sítě. Potrubí je kameninové dimenze DN 200 mm. Vnitřní potrubí je provedeno z PVC.

Vodovod – Objekt je napojen na stávající obecní vodovodní řad DN 200 mm samostatnou přípojkou vody vedoucí do suterénu, odkud je studená voda rozvedena k dalším subjektům. Dimenze přípojky je DN 50 mm, potrubí je provedeno z PVC. Hlavní ležatý rozvod vody a rozvod požární vody jsou provedeny také z PVC jako ostatní potrubí.

Elektrická energie – Na pozemku objektu se nachází stožárová trafostanice DTS 5263(1), která je ve vlastnictví dodavatele el. Energie ČEZ Distribuce, a.s. Z jejího rozvaděče je vyvedena kabelová přípojka NN, která zásobuje polyfunkční dům elektřinou.

Plynovod – K objektu je vedena přípojka STL plynu napojená na projektované prodloužení STL plynovodu PE DN 90. Toto prodloužení má dimenzi PE DN 50. Napojení je za HUP v plynoměrné skříni, která se nachází na hranici pozemku. Z plynoměrné skříně je rozvedeno domovní potrubí NTL plynu ke spotřebičům.

Dopravní infrastruktura

Na státní silnici I/35 (E 442) je centrum obce napojeno stávající místní komunikací. Na ni je z jihovýchodní strany připojena příjezdová komunikace, která je vedena k manipulačním prostorům venkovních ramp spotřebního družstva Jednota. Na tuto část komunikace navazuje parkoviště se stáním pro 14 osobních automobilů, z toho jedno bezbariérové stání. Kolem jižní strany objektu vede větev komunikace k parkovišti se stáním pro 24 osobních automobilů, z toho jsou 2 bezbariérová stání. Polyfunkční dům je rovněž napojen na pěší komunikace.

Proběhlé změny

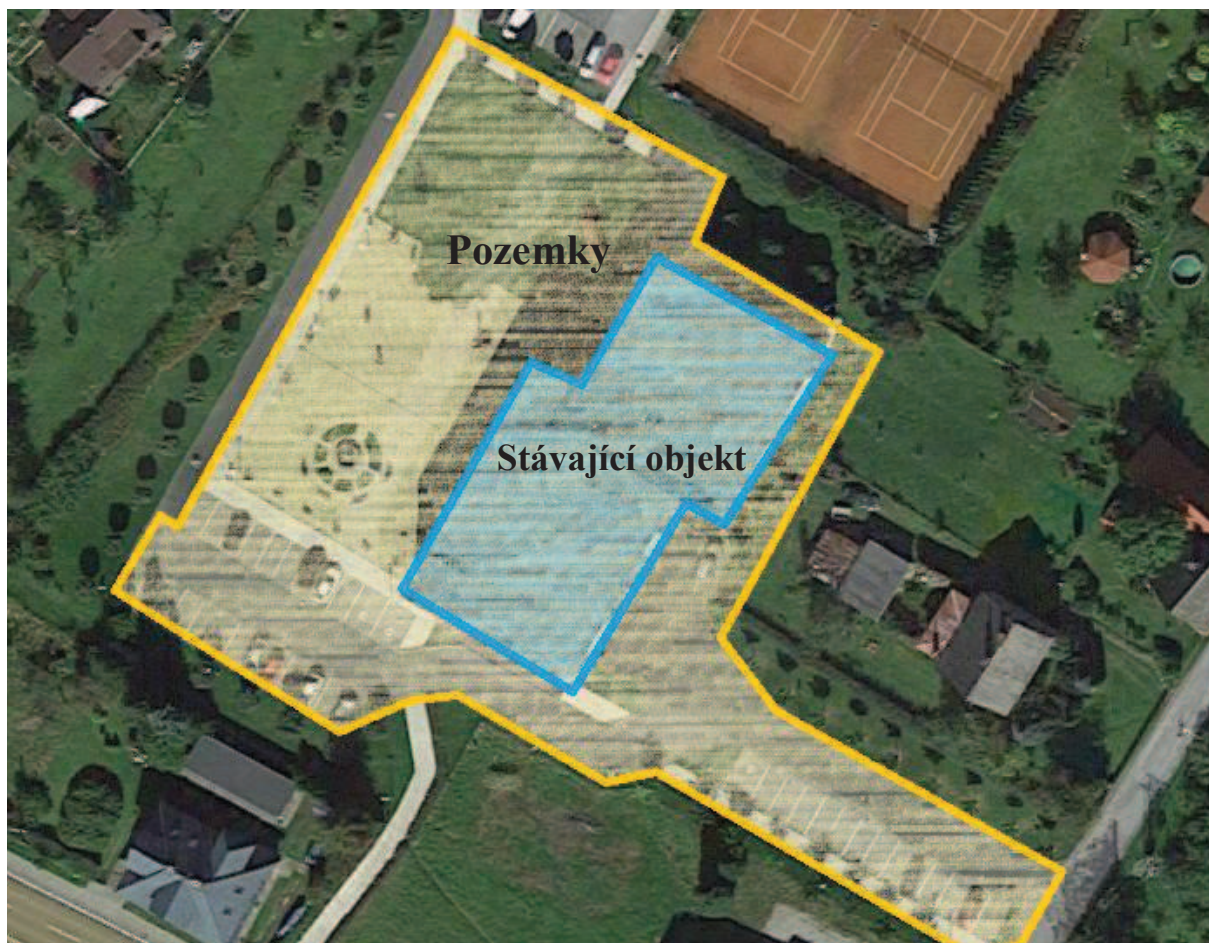
Podle informací zjištěných z dokumentace se objekt začal stavět v roce 1989 jako Nákupní středisko a dům služeb. Stavba byla ovšem v roce 1990 zastavena kvůli změnám ve stavební společnosti. Do té doby byly provedeny pouze výkopy. Další stavební úpravy proběhly až po 15 letech – jako změna stavby před jejím dokončením. Účel budovy se z Nákupního střediska a domu služeb změnil na Polyfunkční objekt.

Architektura objektu je v max. míře dána původním řešením stavby pro původní účely. V rámci stavby Polyfunkční objekt proběhly úpravy uspořádání oken dle dispozičního řešení bytových jednotek, stavba zavěšených konstrukcí lodžii bytů a částečná úprava mansardových částí střešních rovin.

3.2 NÁVRH REÁLNÉHO ROZDĚLENÍ

Tato diplomová práce řeší problémovou situaci rozdělení polyfunkčního objektu v Dolní Bečvě. Jak již bylo zmíněno v teoretické části, pokud se podílníci rozhodnou k reálnému rozdělení nemovitosti, znalec pověřený tímto úkolem musí navrhnout takové

řešení, které bude splňovat požadavky občansko – právní, stavebně – právní, stavebně – technické, provozně – technické a ekonomické.



Obr. č. 6 – Schéma stávajícího stavu [15]

Občansko – právní požadavky

V naší problémové situaci lze objekt polyfunkčního domu rozdělit na dvě soběstačné části A a B. Je ovšem nutné zřídit služebnost jízdy a chůze, protože parkovací plochy přidělené části A jsou přístupné pouze přes cestu přisouzenou části B. Co se týká inženýrských sítí, veškerá prodloužení daných sítí jsou ve správě obce Dolní Bečva, se kterou se majitelé obou rozdělených částí domluví na peněžní kompenzaci samostatně, a není součástí této diplomové práce.

Stavebně – právní požadavky

Předpokládá se dodržení veškerých požadavků nutných pro udělení souhlasného stanoviska stavebního úřadu k reálnému dělení našeho objektu uvedených v kapitole 2.3 Předpoklady reálného rozdělení nemovitých věcí.

Stavebně – technické požadavky

Navrženy jsou pouze nutné stavební úpravy a to v co nejmenším rozsahu. Konkrétní stavební zásahy do stávajícího stavu rozebrány v kapitole 3.2.1 Návrh rozdělení stavby.

Provozně – technické požadavky

V navrhovaném řešení nedochází ke změnám provozů, vše zůstává ve stávajícím stavu.

Ekonomické požadavky

Finančně nejnáročnější jsou samozřejmě stavební úpravy, které jsou nutné pro rozdělení objektu na dvě soběstačné části. Ty jsou navrženy tak, aby byly stavební zásahy co nejmenší a také nejlevnější, samozřejmě ne na úkor kvality samotného provedení stavebních prací. Bližší obrázek získáme z položkového rozpočtu navrhnutých stavebních úprav, který je sice předběžný, ale dokážeme z něj posoudit, jestli se nám ekonomické hledisko podařilo splnit.

3.2.1 Návrh rozdělení stavby

Spolumajitelé polyfunkčního domu jej vlastní v podílu $\frac{2}{5}$ ku $\frac{3}{5}$ a v tomto poměru si jej rovněž rozdělí. Přesný poměr je důležitý při majetkovém vypořádání, prozatím jej však nepotřebujeme.

Námi posuzovaný objekt se již sestává ze dvou částí oddělených dilatační mezerou, skrze kterou vedeme dělicí rovinu. Část A obsahuje fitness, suterén, 5 bytových jednotek a svou část půdy, vchod do ní je ze severozápadní strany objektu. V části B se nachází kavárna/cukrárna, nákupní středisko, 9 bytových jednotek a příslušnou část půdy. Do této části se vchází vchody do cukrárny ze severozápadu a vchodem do nákupního střediska z jihozápadní strany.

Ke každé nově vzniklé části již vede samostatná přípojka kanalizace, k části B konkrétně 2 přípojky. Rovněž plynovodní přípojky jsou již rozdělené a vedou k jednotlivým subjektům v INP. Ostatní přípojky inženýrských sítí je nutno rozdělit. K objektu A se vybuduje nová přípojka vody s vodoměrnou šachtou, elektřiny společně s elektrickou skříní a novým ústředním rozvaděčem a dobuduje se dešťová kanalizace. Na příjezdové cestě bude zřízena služebnost jízdy a chůze, ale vybuduje se také nový přístupový chodník k části A z jihovýchodní strany z dlažby ukládané do šterkopískového lože.

Mezi nově vzniklými stavbami nedochází ke kolizi místností. Každá budova má svou nosnou zeď a není tedy třeba zřizovat služebnost nosné zdi. Tyto zdi jsou z cihelných tvarovek typu Therm tl. 300 mm, v některých úsecích doplněné o železobetonovou stěnu tloušťky 150 mm. Podstřešní prostor bude rozdělen v místě dilatační mezery keramickými tvárniciemi dle zákonných požadavků (zejména požární bezpečnost staveb).



Obr. č. 7 – Schéma rozdělení stavby [15]

Co se týká nutných stavebních úprav, začneme v 1NP. Z části A se vybourá otvor pro přístup do dilatační mezery. Tento otvor bude osazen protipožárními dveřmi EW30 o rozměrech křídla 800 × 1970 mm.

V 2NP je třeba zrušit průchod mezi oběma částmi bytového patra. Odstraní se tedy rampa mezi nimi společně s předělením dilatační mezery. Bude rovněž zapravena podlahová konstrukce po vybourání rampy. Dělicí stěny mezi částmi objektu budou z vnější strany (z dilatační mezery) opatřeny tepelnou izolací – kvůli požární bezpečnosti a tepelným požadavkům čedičová nebo minerální vlna, např. Isover TF Profi, tl. 100 mm. Otvory v dělicích stěnách budou dozděny keramickými tvarovkami Porotherm 44 P+D tl. 440 mm. Vybourá se také otvor ve stropní konstrukci v části A, který se osadí výlezem na půdu s vytahovacími schody, čímž vznikne přístup z této části do podstřešního prostoru.

V 3NP, tedy v podstřešním prostoru, se nachází v části B stávající kotelna se dvěma plynovými kotli. Jeden náleží k fitness, druhý k nákupnímu centru a kavárně. Je třeba vybudovat v části A novou kotelnu, do které bude přemístěn právě kotel vytápějící fitness.

Tato kotelna bude mít půdorysné rozměry 3200×3800 mm, obvodová konstrukce bude sendvičová stejně jako u stávající kotelny (pórobeton tl. 150 mm a tepelná izolace EPS tl. 100 mm). Zazdí se také otvory mezi oběma částmi půdy a to keramickými tvarovkami Porotherm 40 P+D tl. 400 mm. Dále je nutné kvůli požární bezpečnosti vytáhnout zdivo až nad střešní rovinu, v našem případě minimálně o 600 mm, protože nosná konstrukce střechy je dřevěná (podrobněji ČSN 73 0802). Zdivo atiky navrženo také z tvarovek Porotherm 40 P+D. Dilatační mezera bude zastřešena sedlovými dřevěnými vazníčky s plechovou krytinou.

Suterén zůstává ve stávajícím stavu, není třeba provádět žádné úpravy, celý náleží k části A.

Akustické požadavky

Jedním z velmi důležitých bodů při rozdělení objektu je požadavek na akustiku, obzvlášť jedná – li se o stavbu pro bydlení, což v našem případě splňuje druhé podlaží. Rozhodujícím faktorem je nejvýše přípustná hodnota hluku, kterou najdeme v normě ČSN 73 0532 Akustika – Ochrana proti hluku v budovách a souvisící akustické vlastnosti stavebních výrobků – Požadavky. Pro místnosti sousedící (odlišné objekty) je požadavek na stěny $R'_w = 57$ dB. Jako dělicí konstrukce složí stěny ohraničující dilatační mezeru. Ty jsou z keramických tvarovek typu Therm a z železobetonové stěny v některých místech. Tvarovky Porotherm 44 P+D mají váženou laboratorní neprůzvučnost $R_w = 49$ dB. Je tedy jasné, že pro tento případ po použití korekce $k = 2$ dB dělicí konstrukce vyhoví. Což znamená, že vyhoví i naše konstrukce zdivo – vzduchová mezera – zdivo.

Tepelné požadavky

Stejnou konstrukci jako v předchozím odstavci akustických požadavků musíme posoudit i na požadavky tepelné. Obvodová konstrukce musí splňovat požadavek na součinitel prostupu tepla $U_N \geq U$, který najdeme v technické normě ČSN 73 0540-2 Tepelná ochrana budov – Část 2: Požadavky. Požadavek na obvodovou stěnu je $U_N = 0,3$ W/m²K. Po předběžném výpočtu součinitele prostupu tepla dělicí stěny vyšlo v našem případě $U = 0,187$ W/m²K, což tepelným požadavkům vyhovuje.

Požárně – bezpečnostní požadavky

Tyto požadavky je obzvlášť nutné dodržet kvůli riziku šíření požáru, což může mít za následek zranění osob, jejich úmrtí a škodám na majetku. Tyto požadavky jsou úzce spjaté

s navrhnutými stavebními úpravami. Posouzení na požární bezpečnost se řídí základní normou ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty. V našem objektu je nejdůležitější přerušit střešní rovinu mezi oběma částmi. Vzhledem k dřevěné konstrukci je nutno vytáhnout zdivo nejméně 600 mm na střešní rovinu. Je to opatření proti šíření požáru z jedné budovy na druhou. Také dělicí stěna mezi objekty je důležitým aspektem PBŘ. Samotná keramická tvarovka má požární odolnost 180 REI, což bez problémů vyhoví. R značí stabilitu, E celistvost a I teplotu na neohřívané straně. Číslo před zkratkou znamená dobu, po kterou je výrobcem garantována požární odolnost prvku nebo materiálu. Pro jistotu je ovšem dilatační dutina opatřena tepelnou izolací z minerální nebo čedičové vlny. Ta totiž spadá k materiálům nehořlavým. Do dilatační mezery jsou rovněž navrženy dveře s požadovanou požární odolností. Podrobnější řešení požární bezpečnosti by bylo řešeno ve vyšším stupni projektové dokumentace odborníkem.

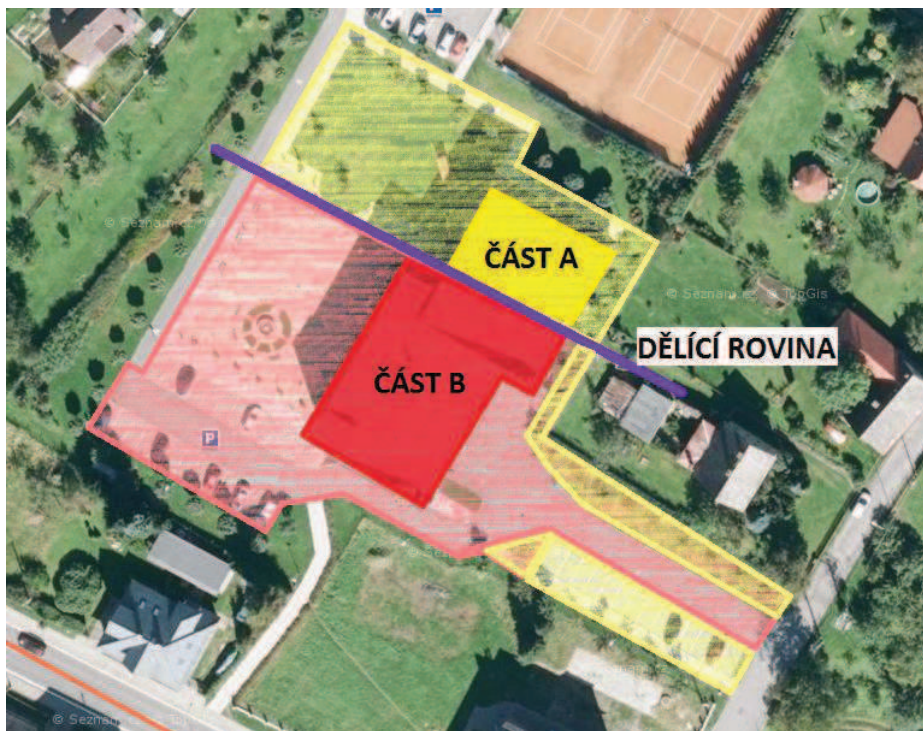
3.2.2 NÁVRH ROZDĚLENÍ POZEMKŮ

Pozemky jsou ve spoluvlastnictví majitelů $\frac{2}{5}$ ku $\frac{3}{5}$. Po rozdělení tento poměr nebude dodržen, takže se mezi sebou budou muset majitel A i B finančně vypořádat. Dělicí rovina je vyznačena v příloze č. 9 této diplomové práce ve výkresové dokumentaci. Výměry připadající na každou nově vzniklou část jsou přehledně vypsány v tabulce 1.

Bude třeba zřídit služebnost jízdy a chůze ve prospěch části A tak, aby bylo možné se dostat k parkovacím místům určeným pro bytové jednotky v části A a fitness.

Tabulka 1 – Návrh rozdělení pozemků

parc. č.	druh pozemku	výměra [m ²]	část A	část B
st. 1166	Zastavěná plocha a nádvoří	1187	340,17	846,83
179/1	Ostatní plocha - komunikace	1549	374,05	1174,95
179/2	Ostatní plocha - komunikace	1457	190,14	1266,86
179/4	Ostatní plocha - komunikace	117	117	-
179/3	Ostatní plocha - zeleň	690	690	-
179/6	Ostatní plocha - zeleň	7	-	7
179/7	Ostatní plocha - zeleň	22	22	-
179/8	Ostatní plocha - zeleň	23	-	23
180/3	Ostatní plocha - zeleň	721	612,92	108,08
2750/2	Ostatní plocha - zeleň	9	-	9
Celkem ostatní plocha komunikace [m²]		3123	681,19	2441,81
Celkem ostatní plocha zeleň [m²]		1472	1324,92	147,08
Celkem zastavěná plocha a nádvoří [m²]		1187	340,17	846,83



Obr. č. 8 – Schéma rozdělení pozemků [15]

3.3 OCENĚNÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITÝCH VĚCÍ

V naší problémové situaci se toto ocenění bude týkat samotné stavby, pozemků k ní náležících a venkovních úprav.

3.3.1 Ocenění stávajících pozemků

Metodika oceňování byla již popsána v teoretické části této práce. Z praktického hlediska oceňujeme pozemky, které se nachází pod stavbou a jsou označeny jako zastavěné plochy a nádvoří a pozemky označené jako ostatní plochy – zeleň a ostatní plochy – komunikace. Všechny tyto pozemky jsou ve spoluvlastnictví stejných majitelů jako objekt na nich. Oceňované pozemky se nenacházejí v místě, kde je zpracována cenová mapa, takže je nutné je ocenit dle *Oceňovací vyhlášky*. V tabulkách jsou pozemky rozděleny dle svého označení v katastru nemovitostí a následně oceněny dle postupu v cenovém předpisu.

Jelikož obec Dolní Bečva není obcí vyjmenovanou, je třeba základní cenu upravit a to dle následujícího vzorce.

$$ZC = ZC' \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč/m²,

ZC' základní cena z tab. č. 1 přílohy č. 2 *Oceňovací vyhlášky*.

Znaky O_1 až O_6 zatřídíme dle tab. č. 2 z přílohy č. 2 *Oceňovací vyhlášky*, pro náš případ znaky mají hodnotu uvedenou v následující tabulce.

Tabulka 2 - Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných

Označení znaku	Název znaku	Hodnota
O1	Velikost obce	
III	1001 - 2000	0,70
O2	Hospodářsko-správní význam obce	
IV	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	
VI	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	0,80
O4	Technická infrastruktura v obci	
I	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	
III	Autobusová zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost v obci	
I	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Dolní Bečva leží ve Zlínském kraji, v okrese Vsetín, kde základní cena ZC' stavebního pozemku činí **854 Kč/m²**. Základní cena ZC pak je **258,25 Kč/m²**.

$$ZC = 854 \times 0,7 \times 0,6 \times 0,8 \times 1,0 \times 0,9 \times 1,0 = 258,25 \text{ Kč/m}^2$$

Základní ceny upravené dosáhneme vynásobením základní ceny stavebního pozemku ZC indexem I, který je součinem indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujícího vlivu pozemku. Ty spočítáme pomocí přílohy č. 3 *Oceňovací vyhlášky*.

Tabulka 3 – Index trhu s nemovitými věcmi

Znak		Kvalitativní pásma			
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II	Nabídka odpovídá poptávce	0,00	
2	Vlastnické vztahy	III	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01	
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovitých věcí	II	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00	
Znak		Kvalitativní pásma			
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I	Negativní	-0,02	
5	Ostatní neuvedené	III	Vlivy zvyšující cenu	0,10	
6	Povodňové riziko	IV	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00	
IT - Index trhu		$P6 \times (1 + P1 + P2 + \dots + P5)$			1,07

Tabulka 4 - Index omezujících vlivů pozemku

Znak		Kvalitativní pásma			
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00	
2	Svažitost pozemku a expozice	IV	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	0,00	
3	Ztížené základové podmínky nemovitých věcí	III	Neztížené základové podmínky	0,00	
4	Chráněná území a ochranná pásma	II	Ochranné pásmo	-0,02	
5	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení užívání	0,00	
6	Ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00	
IO - Omezující vlivy pozemku		1+P1+P2+...+P6			0,98

Tabulka 5 – Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby velikost pozemku	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	I	Střed obce - centrum obce	0,01
4	Možnost napojení pozemku na IS, které jsou v obci	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	Bez omezení užívání	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komer. využitelností	0,02
9	Obyvatelstvo	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I	Vyšší než průměr v kraji	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
IP - Index polohy $P1 \times (1 + P2 + P3 + \dots + P11)$				1,071

Dle katastru nemovitostí se v ocenění zabýváme třemi druhy pozemků – Zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha – komunikace, ostatní plocha – zeleň. Zeleň by se dala přiřadit do funkčního celku s pozemkem se stavbou, ale vzhledem k tomu, že slouží spíše jako veřejné prostranství, ocení se zvlášť. Zvlášť se ocení také ostatní plochy – komunikace.

Základní cenu upravenou pro zastavěnou plochu a nádvoří zjistíme pomocí tohoto vzorce:

$$ZCU = I_T \times I_O \times I_P,$$

kde

ZCU Základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m²

I_TIndex trhu

I_OIndex omezujících vlivů pozemku

I_PIndex polohy

Tabulka 6 – Cena pozemků typu zastavěná plocha a nádvoří

Parc. č. pozemku	Druh pozemku	Výměra pozemku [m ²]
1166	Zastavěná plocha a nádvoří	1187
Celková výměra pozemků		1187
Cena pozemku [Kč/m ²]		289,92
Cena pozemků celkem [Kč]		344 133,91

Základní cena upravená stavebního pozemku zapsaného v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití pozemku ostatní komunikace, a veřejné prostranství, které

není součástí pozemní komunikace, v našem případě ostatní plochy – zeleň, je cena určena podle následujícího vzorce:

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZC..... Základní cena stavebního pozemku v Kč/m²

I.....Index cenového porovnání.

Tabulka 7 – Index cenového porovnání pro ostatní plochy – ostatní komunikace

Znak		Kvalitativní pásma			
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství	IV	Ostatní	-0,55	
2	Zastavěnost území	I	V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00	
3	Povrchy	I	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00	
4	Vlivy ostatní neuvedené	I	Bez dalších vlivů	0,00	
5	Komerční využití	II	Možnost komerčního využití	1,00	
I - index cenového porovnání		P5×(1+P1+P2+...+P4)			0,45

Tabulka 8 – Index cenového porovnání pro ostatní plochy - zeleň

Znak		Kvalitativní pásma			
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství	IV	Ostatní	-0,55	
2	Zastavěnost území	I	V kat. úz. Sídelní části obce v zastavěném území	0,00	
3	Povrchy	III	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	-0,06	
4	Vlivy ostatní neuvedené	I	Bez dalších vlivů	0,00	
5	Komerční využití	I	Bez možnosti komerč. Využití	0,60	
I - index cenového porovnání		P5×(1+P1+P2+...+P4)			0,23

Tabulka 9 - Cena pozemků typu ostatní plocha – ostatní komunikace

Parc. č. pozemku	Druh pozemku	Výměra pozemku [m ²]
179/1	Ostatní plocha - komunikace	1549
179/2	Ostatní plocha - komunikace	1456
179/4	Ostatní plocha - komunikace	117
Celková výměra pozemků		3122
Cena pozemku [Kč/m ²]		116,21
Cena pozemků celkem [Kč]		362 814,86

Tabulka 10 - Cena pozemků typu ostatní plocha - zeleň

Parc. č. pozemku	Druh pozemku	Výměra pozemku [m²]
179/3	Ostatní plocha - zeleň	690
179/6	Ostatní plocha - zeleň	23
179/7	Ostatní plocha - zeleň	22
179/8	Ostatní plocha - zeleň	7
180/3	Ostatní plocha - zeleň	721
Parc. č. pozemku	Druh pozemku	Výměra pozemku [m²]
2750/2	Ostatní plocha - zeleň	9
Celková výměra pozemků		1472
Cena pozemku [Kč/m²]		60,43
Cena pozemků celkem [Kč]		88 953,56

Ostatní plocha – zeleň není zařazena jako funkční celek se stavebním pozemkem z důvodu, že je využívána spíše jako veřejné prostranství, než že by sloužila pouze užití společně se stavbou.

Tabulka 11 – Ceny pozemků dle druhu - rekapitulace

Druh pozemku	Výměra pozemků [m²]	Cena pozemků [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	1187	344 133,91
Ostatní plocha - zeleň	1472	88 953,56
Ostatní plocha - komunikace	3122	362 814,86
Cena pozemků celkem [Kč]		795 902,33

**Celková cena pozemků určená dle §4 odst. (1) a (3) Oceňovací vyhlášky je
796 000,00 Kč.**

3.3.2 Oceňování nákladovým způsobem

Pro účely této diplomové práce budeme posuzovaný objekt oceňovat kombinací nákladové a výnosové metody. Začneme nákladovým způsobem, potřebné vztahy se dozvíme z vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 10 a § 11:

$$CS = CS_N \times pp,$$

CS cena stavby v Kč,

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu,

$$pp = I_T \times I_P,$$

I_T ... index trhu,

I_P ... index polohy,

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right),$$

CS_N ... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby v %,

1 a 100 konstanty.

V první řadě si zjistíme, podle kterého paragrafu oceňovací vyhlášky objekt zatřídíme. V tomto případě se řídíme paragrafem §12, tedy jedná se o budovu (nikoliv halu, jelikož nesplňuje podmínky dané vyhláškou).

Dále je nutno budovu zařadit do určitého typu budovy a to dle přílohy č. 8 tab. č. 1 *Oceňovací vyhlášky*. Tady nastává v našem případě problém. Jelikož se jedná o polyfunkční objekt, je třeba se řídit § 28 Stavba s víceúčelovým užitím. Podle tohoto paragrafu se stavba ocení podle převažujícího účelu užití. Náš objekt je využíván pro bydlení a pro obchodní účely, ale na první pohled nelze jednoznačně určit, který účel převažuje. V takovém případě se ocení počet měrných jednotek užívaných ke stejnému účelu základní cenou za měrnou jednotku uvedenou ve vyhlášce pro daný účel využití. Zjednodušeně řečeno, pokud je prostor pro bydlení větší než prostor pro obchod, pak celek oceníme jako budovu vícebytovou (netypovou). Pokud je to naopak, objekt zatřídíme jako budovu pro obchod a služby. Já jsem si budovu rozdělila takto:

- Budova pro bydlení: 1S, 2NP
- Budova pro obchod a služby: 1NP, 3NP

Půdu jsem zařadila k účelu pro obchod z toho důvodu, že kotelna, která se zde nachází, je užívána pouze pro subjekty v 1NP. Suterén podobnou analogií náleží k 2NP. Vzhledem k dispozičnímu a stavebnímu rozmístění jsem při srovnání obou částí jako měrnou jednotku zvolila m^3 obestavěného prostoru (OP). Výsledky jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 12 – Obestavěný prostor dle účelu užití

Účel užití/typ budovy	m³ obestavěného prostoru				
	1S	1NP	2NP	3NP	Celkem
budova bytová	897,32		4597,96		5495,28
budova pro obchod a služby		3498,38		1711,17	5209,55

Ze srovnání vyplývá, že OP využívání pro bydlení je cca o 300 m³ větší než prostor pro obchod a služby. Proto budovu jako celek oceníme podle základní ceny pro budovu vícebytovou (netypovou) s označením K (SKP 46.21.12.2..1, CZ-CC 112).

Tabulka 13 – Zatržení objektu do typu budovy

Typ	Číslo SKP	CZ-CC	Účel užití budovy	Kč/m³ OP	Ki
K	46.21.12.2..1	112	budova vícebytová (netypová)	2 150,00	2,118

Na řadu přichází upravení základní ceny z přílohy č. 8 a č. 9 příslušnými koeficienty.

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i ,$$

ZCU základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby,

ZC..... základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8

Oceňovací vyhlášky

K₁.....koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10

Oceňovací vyhlášky,

K₂..... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části,

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$$

0,92 a 6,60..... konstanty,

PZP.....průměrná zastavěná plocha v m²,

K₃.....koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části,

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30$$

vprůměrná výška podlaží v m,

2,10 a 0,30..... konstanty,

K_4koeficient vybavení stavby

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

1 a 0,54konstanty,

n součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 1 *Oceňovací vyhlášky*

K_5koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 *Oceňovací vyhlášky*,

K_ikoeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 *Oceňovací vyhlášky*, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Jelikož základní cenu za m³ OP už známe, budeme se věnovat příslušným koeficientům.

Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K_1 v našem případě činí **0,993**; protože se jedná o budovu montovanou z dílců betonových tyčových.

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu K_2 se vypočte právě pomocí průměrné zastavěné plochy. Ta se stanoví ze součtu zastavěných ploch všech podlaží podělená jejich počtem.

Tabulka 14 – Průměrná výška podlaží a průměrná zastavěná plocha

	výšky podlaží v [mm]		plochy vztažené k výškám podlaží [m ²]		podlažní výška [m]	PVP [m]	PZP [m ²]
	jednotlivých částech						
1NP	3600	3670	314,37	651,97	3,65	2,956	901,315
2NP	3600	3600	398,54	780	3,60		
3NP	2250	1430	389,34	763,74	1,71		
1S	3000		307,30		3,00		

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} = 0,92 + \frac{6,60}{901,315} = 0,927$$

K výpočtu koeficientu přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu K_3 využijeme také tabulky č. 7, kde najdeme právě průměrnou výšku podlaží. Průměrná výška podlaží se určí váženým průměrem výšek všech podlaží vztažených na plochu a podělením součtu ploch.

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 = \frac{2,10}{2,956} + 0,30 = 1,010$$

Koeficient vybavení stavby K_4 je určen dle přílohy č. 8 *Oceňovací vyhlášky*.

Tabulka 15 – Koeficient vybavení stavby

Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené					saunová kamna+kameny			
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna z			CK	Kč	45 000,00			
Podíl ceny konstr. neuvedené CPK/(ZC×OP×K1×K2×K3×K5)			PK	-	0,00109			
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené					whirlpool			
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna z			CK	Kč	160 000,00			
Podíl ceny konstr. neuvedené CPK/(ZC×OP×K1×K2×K3×K5)			PK	-	0,00386			
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Sta nd.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové patky s izolací	S	0,060	100	0,06000	1,000	0,060
2	Svislé konstrukce	montované sendvič se sloupy	S	0,188	100	0,18800	1,000	0,188
3	Stropy	betonové	S	0,082	100	0,08200	1,000	0,082
4	Zastřešení	krov dřevěný, střecha sklonitá+mansardová	S	0,053	100	0,05300	1,000	0,053
5	Krytiny střech	keramická krytina + falcovaný plech	S	0,024	100	0,02400	1,000	0,024
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,007	100	0,00700	1,000	0,007
7	Úpravy vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,069	100	0,06900	1,000	0,069
8	Úpravy vnějších povrchů	vápenná omítka dvouvrstvá	S	0,031	100	0,03100	1,000	0,031
9	Vnitřní obklady keramikou	koupelny, WC, fitness	S	0,021	100	0,02100	1,000	0,021
10	Schody	betonové, ocelové	S	0,030	100	0,03000	1,000	0,030
11	Dveře	plné dřevěné	S	0,032	100	0,03200	1,000	0,032
12	Vrata	neuvažují se	S	0,000	100	0,00000	0	0,000

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Podč.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
13	Okna	plastová s izolačními dvojskly	S	0,054	100	0,05400	1,000	0,054
14	Povrch podlah	ker. Dlažba, koberce, pvc, dýhovaná plovocí	S	0,031	100	0,03100	1,000	0,031
15	Vytápění	ústřední s plynovým kotlem+el. Vytápění	S	0,047	100	0,04700	1,000	0,047
16	Elektroinstalace	světelná	S	0,052	100	0,05200	1,000	0,052
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	100	0,00400	1,000	0,004
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,033	100	0,03300	1,000	0,033
19	Vnitřní kanalizace	plastové potrubí (veškeré odpady)	S	0,032	100	0,03200	1,000	0,032
20	Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	0,004	100	0,00400	1,000	0,004
21	Ohřev teplé vody	bojler	S	0,021	100	0,02100	1,000	0,021
22	Vybavení kuchyní	elektrické sporáky	S	0,018	100	0,01800	1,000	0,018
23	Vnitřní hygienické vybavení	umyvadla, vany, WC splachovací, sprchové kouty	S	0,038	100	0,03800	1,000	0,038
24	Výtahy	nejsou	CH	0,013	100	0,01300	0,000	0,000
25	Ostatní	vestavěné skříně, digestoře, požární hydranty, vnitřní rolety	S	0,056	100	0,05600	1,000	0,056
26	Instalační prefabrikovaná jádra	neuvažují se	S	0,000	100	0,00000	1,000	0,000
27	Konstrukce neuvedené	saunová kamna + kameny	N	0,001	100	0,00109	1,000	0,001
28	Konstrukce neuvedené	whirlpool	N	0,004	100	0,00386	1,000	0,004
	Celkem					1,0000		0,992
Koeficient vybavení stavby			K₄	-				0,992

Polohový koeficient K_5 zjištěný z přílohy č. 21 *Oceňovací vyhlášky*:

Tabulka 16 – Polohový koeficient K_5

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K_5
5	Ostatní obce s 1001 obyvatel a více	0,9

Koeficient změny cen staveb K_i zjištěný z přílohy č. 41 *Oceňovací vyhlášky*:

Tabulka 17 – Koeficient změny cen staveb

CZ-CC	Kód SKP	Název položky	Hodnota K_i
1	2	3	4
SEKCE 1 - BUDOVY			
11	BUDOVY BYTOVÉ		
112	Budovy dvou a vícebytové		
1122	46.21.11.2	Budovy tří a vícebytové	2,118

Tím bychom skončili se zjišťováním koeficientů potřebných k upravení základní ceny. Koeficienty jsou shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 18 – Shrnutí koeficientů potřebných k výpočtu ZCU

Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2014 sb., ve znění		
Výpočet ceny nákladovým způsobem		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14		
Budova - § 12 a příloha č. 8	K - bytová netypová	typ	K	CZ-CC 112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8	ZC	Kč/m ³	2 150,00
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m ³	10 704,83
Průměrná výška podlaží		PVP	m	2,96
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	901,35
Koeficient druhu konstrukce	příloha 10	K1	-	0,993
Koeficient průměrné zastavěnosti lochy	$K2=0,92+6,6/PZP$	K2	-	0,927
Koeficient průměrné výšky podlaží	$K3=2,10/PVP+0,3$	K3	-	1,01
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,118
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	1,070
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	1,071
Koef.úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu		pp	-	1,146
Koeficient vybavení		K4	-	0,992

Pomocí těchto koeficientů se následně dopracujeme k základní ceně upravené dle *Oceňovací vyhlášky*.

Tabulka 19 – Výpočet základní ceny upravené bez pp

Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K_i$		Kč/m ³	3 779,80
----------------------------	---	--	-------------------	-----------------

Je třeba ještě zjistit opotřebení stavby. Jelikož od kolaudace uběhla poměrně krátká doba, zvolila jsem výpočet opotřebení lineární metodou.

Tabulka 20 – Výpočet opotřebení

Opotřebení				
Způsob výpočtu opotřebení				lineárně
Rok ocenění				2016
Rok kolaudace				2005
Stáří		S	[rok]	11
Předpokládaná životnost		Z	[rok]	100
Opotřebení		(S/Z)x100	[%]	11,00

Máme vše potřebné k určení ceny stavby nákladovou metodou. Výpočet je přehledně seřazen v tabulce 21.

Tabulka 21 – Cena zjištěná nákladovým způsobem

Cena zjištěná nákladovým způsobem				
Zákl. cena upravená bez pp	(z výpočtu výše)		Kč/m ³	3 779,80
Zákl. cena upravená s pp		ZCU	Kč/m ³	4 331,65
Opotřebení stavby		O	%	11,00
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	40 462 116,43
Odpčet na opotřebení stavby	11,00 %	O	Kč	-4 450 832,80
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	36 011 283,63
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	41 268 923,41

Cena stavby určená nákladovou metodou je po zaokrouhlení 41 269 000,00 Kč.

3.3.3 Oceňování staveb výnosovým způsobem

Pro kombinaci potřebujeme ještě zjistit cenu výnosovou metodou, což znamená, že je nutné sestavit vhodnou databázi nemovitostí. Objekty v databázi musí být srovnatelné s posuzovanou budovou, dalším parametrem je, že musí být nabízeny k pronájmu, aby bylo možné odhadnout budoucí výnos a z něj následně vypočítat cenu námi posuzovaného objektu.

Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem se určí podle vzorce

$$CV = \frac{N}{P} \times 100,$$

CV....cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N.....roční nájemné v Kč za rok, upravené podle *Oceňovací vyhlášky*,

p.....míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 *Oceňovací vyhlášky*.

Vzhledem k rozdílnému využití pater v objektu jsme vycházeli ze dvou databází, ta první je složena z bytů (2+1, 2+kk), ta druhá z prostor pro komerční účely a obchod. Databáze jsou složeny z inzerátů dostupných na internetu, konkrétně z realitního serveru S – Reality a tvoří přílohu č. 8 této diplomové práce. Většina inzerátů je z okruhu měst Vsetín a Rožnov pod Radhoštěm, jakožto dvou nejvýznamnějších sídel v okolí Dolní Bečvy.

Abychom mohli vybrané subjekty použít k ocenění, upraví se koeficienty, které závisí od výběru znalce. Pro tuto problémovou situaci použijeme následující:

Koeficient redukce na pramen ceny

Jak říká už název, tento koeficient upravuje cenu podle zdroje, kde jsme cenu našli. Jedná – li se o cenu z uskutečněného prodeje, pak je koeficient roven 1. V našem případě jde o cenu získanou z inzerátů na realitním serveru, tedy ve většině případů cenu nadhodnocenou. Použijeme snížení o 5 % oproti nabízené ceně, z čehož vyplývá, že koeficient redukce na pramen ceny je **0,95**.

Koeficient polohy

Tento koeficient se týká umístění objektu v obci a jejich polohu vůči námi posuzované nemovitosti. Důležitou roli hraje z hlediska účelu užití objektu. Pokud hodnotíme objekt vhodný pro služby a obchod, je lepší, pokud se vyskytuje v centru obce nebo města. V případě objektů pro bydlení je hodnocení individuální, nicméně je dobré, pokud se nacházejí v blízkosti občanské vybavenosti obce a jsou dobře dostupné z hlediska dopravní obsluhy. Naopak výroba je nejlépe hodnocena při výskytu v průmyslových zónách taktéž s dobrou dopravní dostupností (např. dálnice, železnice apod.)

Polyfunkční dům se nachází v kulturním centru obce a podle toho se také odvíjejí koeficienty srovnávaných objektů.

Koeficient technického stavu

Koeficient, který porovnává technický stav srovnávaných objektů, určíme podle popisu v inzerátech a z příložené fotodokumentace. V některých objektech proběhla rekonstrukce, jiné jsou původního stavu. Všechny jsou určeny k okamžitému užívání.

Koeficient dle úvahy znalce

Tento koeficient vyjadřuje názor znalce, týkající se srovnávaných objektů jako celku. Je možno do něj promítnout znalcovy zkušenosti a jeho dojmy z objektů. Tím pádem je tento

koeficient velmi subjektivním měřítkem, nicméně v daných situacích může být také rozhodující. Tabulka porovnání jednotlivých bytů, resp. obchodních prostor je uvedena v příloze č. 8 spolu s Grubbsovým testem extrémů pro obě databáze.

Pro naše účely přepočteme odhadnutou cenu nájemného za 1m² na plochu využívanou pro účel bydlení a zvlášť pro obchod a služby. Výslednou cenu za nájem získáme sečtením těchto dvou částek. Pro potřeby výnosové metody budeme počítat s věčnou rentou, tedy že se výnos z nájemného za rok nebude dlouhodobě měnit.

Z porovnávací tabulky jsme se dopracovali k odhadu ceny **144 Kč/m²** u bytů a **142 Kč/m²** u obchodních prostor. Po přepočtu na plochy obou účelů užití v posuzovaném polyfunkčním objektu (pouze plochy určené k pronájmu – byty podlahová a obchod užitná plocha) se následně zjistilo roční nájemné těchto částí, které v případě bytů činí 1 753 816 Kč a pro obchod a služby 1 199 122 Kč. V souhrnu se tedy jedná o částku **2 952 938 Kč/rok**. Tato částka bude použita jako podklad pro vyhodnocení výnosového ocenění stavby.

Tabulka 22 – Výpočet ročního nájemného pro byty a obchod a služby

Využití	Plocha [m ²]	Měsíční nájem [Kč/m ²]	Roční nájem [Kč/m ²]	Roční nájem [Kč]
Byty	1014,94	144	1728	1 753 816
Obchod a služby	703,71	142	1704	1 199 122
Celkem				2 952 938

Dle přílohy č. 22 *Oceňovací vyhlášky* lze u staveb s víceúčelovým užitím s určeným převažujícím účelem užití (v našem případě budova typu K) odlišnou míru kapitalizace příslušející zbylé části, zohlednit ve zvýšení nebo snížení stanovené kapitalizace o 0,1 až 0,5 %. Vzhledem k pronájmu prvního podlaží budovy pro obchod a služby zvýšíme míru kapitalizace o maximální míru, což je 0,5 %.

Tabulka 23 – Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem ocenění

Výnosové ocenění stavby		
Výnosy z nájemného za rok		
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů	Kč	2 952 938
typ budovy	-	K
část nájemného za zbývající část	Kč	celé pronajmuto
uvažovaný výnos z nájemného ročně	Kč	2 952 938
náklady na dosažení příjmů za rok		
40 % z nájemného	Kč	1 181 175
cena pozemku zastavěného stavbou	Kč	344 000
5 % z ceny pozemku	Kč	17 200
náklady celkem	Kč	1 198 375

výpočet čistého ročního nájemného		
výnosy ročně celkem	Kč	2 952 938
náklady ročně celkem	Kč	1 198 375
nájemné po odpočtu nákladů	Kč	1 754 563
výpočet ceny výnosovým způsobem		
čisté roční nájemné		1 754 563
míra kapitalizace	bytové domy	5,00 %
cena zjištěná výnosovým způsobem	Kč	35 091 260

Cena stavby určená výnosovou metodou je po zaokrouhlení 35 091 000,00 Kč.

3.3.4 Oceňování staveb kombinací

Pro výpočet ceny objektů kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění je nutno ještě zatřídit budovu dle přílohy č. 23 tabulky č. 1, podle analýzy rozvoje nemovitosti. Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost se neočekávají, také se nepředpokládá další možnost rozvoje budovy – z čehož vyplývá zatřídění do typu D. Následně se podle tabulky č. 2 stejné přílohy vybere vzorec pro celkovou cenu stanovenou kombinací.

Tabulka 24 – Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu

Kombinace výnosového a nákladového způsobu ocenění		
cena výnosovým způsobem	Kč	35 091 000
cena nákladovým způsobem	Kč	36 011 284
rozdíl $R = CV - CN $	Kč	920 024
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 23		D
cena stanovená kombinací	$CK = CV + 0,1R$	35 183 002

Celková cena stavby určená kombinací výnosové a nákladové metody je po zaokrouhlení 35 183 000,00 Kč.

3.3.5 Ocenění venkovních úprav

K polyfunkčnímu objektu náleží také venkovní úpravy a je nutné je ocenit. Při ocenění použijeme koeficienty K_s a K_i (přílohy č. 20 a 41 *Oceňovací vyhlášky*). Koeficient K_s již známe z ocenění stavby – **0,9**. Koeficient K_i je závislý na posuzované venkovní úpravě. Výpočet samotné ceny je pak již snadný, koeficienty přenásobíme součin základní ceny (ZC) dané úpravy a počtu měrných jednotek (MJ).

$$Cena\ venkovních\ úprav = MJ \times ZC \times K_s \times K_i$$

K venkovním úpravám v našem konkrétním případě řadíme přípojku vody, plynu, elektřiny, kanalizace a příslušných měřících míst. Dále zpevněné plochy přístupových

komunikací a parkovacích stání, vstupní schodiště ze severu a severozápadu a opěrná zídka lemující toto schodiště.

Vodovodní přípojka a příslušenství

K objektu vede vodovodní přípojka napojená na větev odbočení z vodovodního řádu. Společně s ní je součástí ocenění také vodoměrná šachta.

Tabulka 25 – Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
1	Vodovody CZ - CC 2222					2,318
1.1.6	Vodovodní přípojky - potrubí plastové					
1.1.6.3	Přípojka vody DN 50 mm	m	465	45 - 55	50	
1.2	Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem	m ³ OP	3500	40 - 60	50	

Tabulka 26 – Výpočet ceny venkovních úprav

Přípojka vody	
Délka [m]	2,34
	$2,34 \times 0,9 \times 2,318 \times 465$
Cena [Kč]	2 269,99
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	1 770,60
Cena zaokrouhlená [Kč]	1 800,00
Vodoměrná šachta	
m ³ OP	0,81
	$0,81 \times 0,9 \times 2,318 \times 3500$
Cena [Kč]	5 914,38
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	4 613,21
Cena zaokrouhlená [Kč]	4 650,00
Cena celkem [Kč]	6 450,00

Cena vodovodní přípojky po zaokrouhlení činí **1 800,00 Kč** a cena vodoměrné šachty **4 650,00 Kč**.

Plynovodní přípojka a příslušenství

K objektu vede plynovodní přípojka napojená na větev odbočení z STL plynovodu z ulice.

Tabulka 27 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
21	Plynovody nízkotlaké a středotlaké CZ - CC 2221					2,296
21.1	Přípojka plynu DN 50 mm	m	1215	40 - 50	50	
4.3.1	Pilíř pro hlavní uzávěr plynu zděný z obyčejných cihel	m³ OP	2010	60 - 80	70	

Tabulka 28 – Výpočet ceny venkovních úprav

Přípojka plynu	
Délka [m]	19,07
	$19,07 \times 0,9 \times 2,296 \times 1215$
Cena [Kč]	47 878,59
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	37 345,30
Cena zaokrouhlená [Kč]	37 350,00
Pilíř pro HUP	
m³ OP	1,05
	$1,05 \times 0,9 \times 2,296 \times 2010$
Cena [Kč]	4 361,14
Stáří	11
Opotřebení [%]	15,71
Cena po opotřebení [Kč]	3 675,82
Cena zaokrouhlená [Kč]	3 700,00
Cena celkem [Kč]	41 050,00

Cena plynovodní přípojky po zaokrouhlení činí **37 350,00 Kč** a cena pilíře pro HUP

3 700,00 Kč

Přípojka elektrické energie a příslušenství

El. energie je přivedena do objektu přípojkou do elektrické skříně umístěné z jihovýchodní strany objektu při vstupu do fitness.

Tabulka 29 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
3	Elektrická síť CZ - CC 2224					2,214
3.1	Přípojky elektro					
3.1.1	3 fázová přípojka NN	m	140	40 - 60	50	
3.3	Skříně pro rozvody					
3.3.4	Pris skříň pro venkovní kabelové rozvody NN	ks	12700	30 - 50	40	

Tabulka 30 - Výpočet ceny venkovních úprav

Přípojka elektro	
Délka [m]	18,73
	$18,73 \times 0,9 \times 2,214 \times 140$
Cena [Kč]	5 225,00
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	4 075,50
Cena zaokrouhlená [Kč]	4 100,00
Rozvodná skříň	
ks	1
	$1 \times 0,9 \times 2,214 \times 12700$
Cena [Kč]	25 306,02
Stáří	11
Opotřebení [%]	27,50
Cena po opotřebení [Kč]	18 346,86
Cena zaokrouhlená [Kč]	18 350,00
Cena celkem [Kč]	22 450,00

Cena přípojky elektrické energie po zaokrouhlení činí **4 100,00 Kč** a cena rozvodné skříňe **18 350,00 Kč**.

Kanalizační přípojka a příslušenství

Do objektu vedou 3 kanalizační přípojky napojené na odbočení z kanalizačního řadu obce. Jedna vede k budoucí části A, zbývající k části B. Na pozemku se rovněž nachází 2 kanalizační šachty, které jsou do ocenění zahrnuty, ale je možné, že patří spíše obci, která spravuje prodloužení kanalizačního řadu na dotčeném pozemku. Tato problematika ovšem nebyla součástí této diplomové práce.

Tabulka 31 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
2	Kanalizace CZ- CC 2223					2,311
2.1	Kanalizační přípojky - potrubí kameninové					
2.1.2	Přípojka kanalizace DN 200mm	m	1450	80 -100	90	
2.2	Kanalizační šachty včetně poklopů					
2.2.1	Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hl. 2 m	ks	7500	80 - 100	90	

Tabulka 32 - Výpočet ceny venkovních úprav

Přípojka kanalizace	
Délka [m]	13,71
	$13,71 \times 0,9 \times 2,311 \times 1\,450$
Cena [Kč]	41 347,37
Stáří	11
Opotřebení [%]	12,22
Cena po opotřebení [Kč]	36 293,80
Cena zaokrouhlená [Kč]	36 300,00
Kanalizační šachty	
ks	2
	$2 \times 0,9 \times 2,311 \times 7\,500$
Cena [Kč]	31 198,50
Stáří	11
Opotřebení [%]	12,22
Cena po opotřebení [Kč]	27 385,35
Cena zaokrouhlená [Kč]	27 400,00
Cena celkem [Kč]	63 400,00

Cena přípojky kanalizace po zaokrouhlení činí **36 300,00 Kč** a cena kanalizačních šachet **27 400,00 Kč**.

Zpevněná komunikace

Vjezd na pozemky funkčně propojené s posuzovaným objektem ke společným parkovacím stáním je situován z jihovýchodní strany budovy. Vjezd je přístupný z místní asfaltové komunikace. Přístupová cesta je 6 m široká (2 jízdní pruhy) a je průjezdná v obou směrech. Slouží také jako komunikace pro zásobování nákupního střediska. Tato cesta má asfaltový povrch, stejně jako parkovací stání na příslušných pozemcích.

Tabulka 33 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
8	Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ-CC 211					2,242
8.3	Plochy s povrchem dlážděným					
8.3.7	teracové z dlaždic 25/25/2,5	m ²	150	40 - 60	50	
8.3.30	Beton.dlažba zámková, tl. 60mm	m ²	525	40 - 60	50	
8.4	Plochy s povrchem asfaltovým					
8.4.2	dtto, podklad kamenivo, obal. asf.	m ²	400	40 - 60	50	
9	Obrubníky a krajníky CZ-CC 211					
9.13	Obrubníky betonové montované do průřezu 0,05m ² , beton. lože	m	370	40 - 60	50	

Tabulka 34 - Výpočet ceny venkovních úprav

Dlažba	
Plocha [m ²]	920,57
	$920,57 \times 0,9 \times 2,242 \times 525$
Cena [Kč]	975 201,23
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	760 656,96
Cena zaokrouhlená [Kč]	760 700,00
Přístupová cesta+parkovací stání	
Plocha [m ²]	1 429,62
	$1\,429,62 \times 0,9 \times 2,242 \times 400$
Cena [Kč]	1 153 874,89
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	900 022,42
Cena zaokrouhlená [Kč]	900 000,00
Dlažba - chodníky	
Plocha [m ²]	469,66
	$469,66 \times 0,9 \times 2,242 \times 150$
Cena [Kč]	142 151,99
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	110 878,55
Cena zaokrouhlená [Kč]	111 000,00
Obrubníky a krajníky	
Délka [m]	245
	$245 \times 0,9 \times 2,242 \times 370$
Cena [Kč]	182 913,57
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	142 672,58
Cena zaokrouhlená [Kč]	142 700,00
Cena celkem [Kč]	1 339 900,00

Cena zpevněných ploch (+ obrubníky) po zaokrouhlení činí **1 339 900,00 Kč**.

Rampy, schodiště a opěrné zídky

Do objektu vedou dvě rampy, jedna ze severozápadní strany budovy a druhá z východní strany. Schodiště jsou rovněž dvě, jedno sousedí s první rampou a druhé vede do suterénu a je umístěno na severní straně. Kvůli tomuto schodišti je zde také vybudována opěrná zídka.

Tabulka 35 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
11	Opěrné zdi CZ-CC 242052					2,292
11.6	Montované z prefa dílců	m ³ OP	2850	40 - 60	50	
12	Schody venkovní a předložené CZ-CC 242089					2,292
12.5	betonové s teracem na terén	m	295	40 - 60	50	
33	Rampy CZ-CC 242; 1241					2,292
33.1	Rampa lehká, výška min. 1,15 od urovnaného terénu, šířka do 1,5 m na jedné zdi se zásypem	m	3250	30 - 50	50	

Tabulka 36 - Výpočet ceny venkovních úprav

Opěrná zeď	
OP [m ³]	4,20
	$4,20 \times 0,9 \times 2,292 \times 2850$
Cena [Kč]	24 677,61
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	19 248,53
Cena zaokrouhlená [Kč]	19 250,00
Schody venkovní	
Délka [m]	6,25
	$6,25 \times 0,9 \times 2,292 \times 295$
Cena [Kč]	3 803,29
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	2966,56
Cena zaokrouhlená [Kč]	3000,00
Rampy	
Délka [m]	14,6
	$14,6 \times 0,9 \times 2,292 \times 3250$
Cena [Kč]	97 879,86
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	76 346,29
Cena zaokrouhlená [Kč]	76 400,00
Cena celkem [Kč]	98 650,00

Cena ramp, schodů a opěrné zdi po zaokrouhlení činí **98 650,00 Kč**.

Zahradní jezírko - fontánka

Na vydlážděné ploše rozprostírající se na pozemcích od západní strany objektu je vybudováno také betonové jezírko – fontánka.

Tabulka 37 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
20	Zahradní květinové jezírko CZ-CC 242					2,292
20.1	Betonové se svislými stěnami. hloubka 50 cm	m ² ZP	2100	40 - 60	50	

Tabulka 38 - Výpočet ceny venkovních úprav

Jezírko	
Plocha [m ²]	7,07
	$7,07 \times 0,9 \times 2,292 \times 2100$
Cena [Kč]	30 626,39
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	23 888,59
Cena zaokrouhlená [Kč]	23 900,00
Cena celkem [Kč]	23 900,00

Tabulka 39 – Celková cena venkovních úprav

Venkovní úprava	Cena [Kč]
- přípojka vody	1 800,00
- vodoměrné šachty	4 650,00
- přípojky plynu	37 350,00
- pilíř	3 700,00
- přípojka elektro	4 100,00
- rozvodné skříně	18 350,00
- přípojky kanalizace	36 300,00
- kanalizační šachty	27 400,00
Venkovní úprava	Cena [Kč]
- dlážděný povrch	760 700,00
- cesta + stání	900 000,00
- chodníky	111 000,00
- obrubníky	142 700,00
- opěrná zeď	19 250,00
- schody	3 000,00
- rampy	76 400,00
- jezírko	23 900,00
Celkem za VÚ bez pp [Kč]	2 170 600,00
Celkem za VÚ s pp zaokrouhleno [Kč]	2 488 000,00

Celková cena venkovních úprav stanovená nákladovým způsobem činí
2 488 000,00 Kč.

Když už máme oceněny pozemky, stavbu i venkovní úpravy, můžeme stanovit stávající cenu nemovitých věcí, kterých se tato diplomová práce týká.

Tabulka 40 – Celková cena nemovitých věcí

	Ocenění [Kč]
Pozemky	796 000,00
Stavba	35 183 000,00
Venkovní úpravy (s pp)	2 488 000,00
Celkem [Kč]	38 467 000,00
Celkem zaokr. [Kč]	38 467 000,00

Celková cena stávajících nemovitých věcí stanovená nákladovým způsobem, resp. kombinací činí 38 467 000,00 Kč.

3.4 NÁKLADY NA STAVEBNÍ ÚPRAVY

Jak už bylo několikrát zmíněno v této diplomové práci, při reálném rozdělení je většinou třeba provést takové stavební úpravy, aby nově vzniklé objekty mohly fungovat soběstačně. Cena těchto úprav se přirozeně musí odrazit ve vypořádání spoluvlastníků.

V tomto modelovém případě byly stavební úpravy oceněny pomocí položkového rozpočtu vypracovaného v softwaru od společnosti RTS a.s. – BuildPower S. Tento rozpočet je však pouze orientační, jsou v něm vyčísleny ty práce, které většinou tvoří největší objem nákladů na jejich provedení. Slouží hlavně k určení, zda – li je reálné dělení objektu možné z hlediska ekonomických požadavků na něj kladených. Podrobný rozpočet bude zpracován až při další fázi postupu, tj. projektová dokumentace vyšší úrovně (na stavební povolení, územní řízení apod.). Položkový rozpočet týkající se stavebních úprav posuzovaného polyfunkčního objektu je součástí příloh – příloha č. 6.

Rozpočet byl vypracován dle navržených stavebních úprav uvedených v kapitole 3.2.1 Návrh rozdělení stavby. Při jeho tvorbě byly využívány jak ceníky stavebních prací, tak agregované položky, které program nabízí.

Jako podklad pro výkaz výměr sloužila neúplná projektová dokumentace, proto se k samotným nákladům započte přírážka 20 % z celkových nákladů na nezapočtené práce. Kvůli neúplné dokumentaci může při skutečné realizaci stavebních úprav dojít

k neočekávaným problémům stavebního rázu, které právě tato přírážka pokryje. Je také vhodné do nákladů procentuálně zahrnout i náklady na vypracování projektu (10 %) a stavební dozor (5 %).

Tabulka 41 – Shrnutí nákladů na stavební úpravy

	sazba	
Cena celkem (z rozpočtu) [Kč]	-	729 866,00
Nezapočítané práce [Kč]	20 %	145 973,20
Náklady na projekt [Kč]	10 %	72 986,60
Náklady na stavební dozor [Kč]	5 %	36 493,30
		985 319,10
Náklady na stavební úpravy celkem [Kč]		985 319,00

Celkové náklady na stavební úpravy nutné pro funkční a ekonomické reálné dělení objektu činí 985 319,00 Kč.

Tato částka odpovídá 2,6 % z celkové ceny nemovitých věcí získaných jejich oceněním, kterých se reálné dělení týká. Můžeme konstatovat, že reálné dělení polyfunkčního objektu v Dolní Bečvě je za těchto podmínek, z hlediska ekonomických požadavků, možné.

3.5 OCENĚNÍ ČÁSTI A

Popis jednotlivých nově vzniklých částí A a B, jakožto i rozdělení pozemků, je uveden v kapitole č. 3.2 Návrh reálného rozdělení. Následující kapitoly týkající se ocenění části A jsou vypracovány stejně jako v kapitole 3.3 Ocenění stávajícího stavu nemovitých věcí s tím rozdílem, že měníme hodnoty veličin, jako jsou obestavěný prostor, podlahové plochy, PVP, PZP apod.

3.5.1 Ocenění pozemků

Použijeme již zjištěné základní ceny upravené z kapitoly 3.3.1 Ocenění stávajících pozemků, které jsou přehledně srovnané v tabulce.

Tabulka 42 – Základní upravené ceny jednotlivých druhů pozemků

Druh pozemku – část A	Základní cena upravená[Kč/m ²]
Zastavěná plocha a nádvoří	289,92
Ostatní plocha - komunikace	116,21
Ostatní plocha - zeleň	60,43

Tyto hodnoty nyní můžeme použít na ocenění pozemků náležících části A. Plochy byly vyčísleny ze schématického rozdělení pozemků podél svislé dělicí roviny.

Tabulka 43 – Zjištění ceny pozemků náležících k části A

parc. č.	druh pozemku	výměra [m ²]	část A
st. 1166	Zastavěná plocha a nádvoří	1187	340,17
179/1	Ostatní plocha - komunikace	1549	374,05
179/2	Ostatní plocha - komunikace	1457	190,14
179/4	Ostatní plocha - komunikace	117	117
179/3	Ostatní plocha - zeleň	690	690
179/6	Ostatní plocha - zeleň	7	-
179/7	Ostatní plocha - zeleň	22	22
179/8	Ostatní plocha - zeleň	23	-
180/3	Ostatní plocha - zeleň	721	612,92
2750/2	Ostatní plocha - zeleň	9	-
Celkem ostatní plocha komunikace [m ²]		3123	681,19
Celkem ostatní plocha zeleň [m ²]		1472	1 324,92
Celkem zastavěná plocha a nádvoří [m ²]		1187	340,17
ZCU Zastavěná plocha a nádvoří[Kč/m ²]			98 622,09
ZCU Ostatní plochy - komunikace[Kč/m ²]			79 161,09
ZCU Ostatní plochy - zeleň [Kč/m ²]			80 064,92
Celková cena [Kč]			257 848,09
Celková cena zaokrouhleno [Kč]			257 850,00

Celková cena za pozemky náležící části A činí 257 850,00 Kč.



Obr. č. 9 – Schéma pozemků části A [15]

3.5.2 Ocenění stavby nákladovou metodou

Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K_1 v našem případě činí **0,993**; protože se jedná o budovu montovanou z dílců betonových tyčových.

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu K_2 se vypočte pomocí průměrné zastavěné plochy.

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} = 0,92 + \frac{6,60}{352,39} = \mathbf{0,939}$$

K výpočtu koeficientu přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu K_3 potřebujeme průměrnou výšku podlaží.

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 = \frac{2,10}{3,100} + 0,30 = \mathbf{0,980}$$

Koeficient vybavení stavby K_4 je určen dle přílohy č. 8 *Oceňovací vyhlášky*.

Tabulka 44 – Koeficient vybavení stavby

Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené						saunová kamna+kameny		
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)	CK	Kč						45 000,00
Podíl ceny konstr. neuvedené = $CPK/(ZC \times OP \times K1 \times K2 \times K3 \times K5 \times K6)$	PK	-						0,00109
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené						whirlpool		
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)	CK	Kč						160 000,00
Podíl ceny konstr. neuvedené = $CPK/(ZC \times OP \times K1 \times K2 \times K3 \times K5 \times K6)$	PK	-						0,00384
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Sta. nd.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové patky s izolací	S	0,060	100	0,06000	1,000	0,060
2	Svislé konstrukce	montované sendvič se sloupy	S	0,188	100	0,18800	1,000	0,188
3	Stropy	betonové	S	0,082	100	0,08200	1,000	0,082
4	Zastřešení	krov dřevěný, střecha sklonitá+mansardová	S	0,053	100	0,05300	1,000	0,053
5	Krytiny střech	keramická krytina + falcovaný plech	S	0,024	100	0,02400	1,000	0,024
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,007	100	0,00700	1,000	0,007
7	Úpravy vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky ,	S	0,069	100	0,06900	1,000	0,069
8	Úpravy vnějších povrchů	vápenná omítka dvouvrstvá	S	0,031	100	0,03100	1,000	0,031
9	Vnitřní obklady keramické	koupelny, WC, fitness	S	0,021	100	0,02100	1,000	0,021
10	Schody	betonové, ocelové	S	0,030	100	0,03000	1,000	0,030
11	Dveře	plné dřevěné	S	0,032	100	0,03200	1,000	0,032
12	Vrata	neuvažují se	S	0,000	100	0,00000	0	0,000
13	Okna	plastová s izolačními dvojskly	S	0,054	100	0,05400	1,000	0,054
14	Povrch podlah	ker. Dlažba, koberce, pvc, dýhovaná plovací	S	0,031	100	0,03100	1,000	0,031
15	Vytápění	ústřední s plynovým kotlem+el. Vytápění	S	0,047	100	0,04700	1,000	0,047
16	Elektroinstalace	světelná	S	0,052	100	0,05200	1,000	0,052
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	100	0,00400	1,000	0,004
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,033	100	0,03300	1,000	0,033
19	Vnitřní kanalizace	plastové potrubí (veškeré odpady)	S	0,032	100	0,03200	1,000	0,032
20	Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	0,004	100	0,00400	1,000	0,004
21	Ohřev teplé vody	bojler	S	0,021	100	0,02100	1,000	0,021
22	Vybavení kuchyní	elektrické sporáky	S	0,018	100	0,01800	1,000	0,018

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Sta nd.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
23	Vnitřní hygienické vybavení	umyvadla, vany, WC splachovací, sprchové kouty	S	0,038	100	0,03800	1,000	0,038
24	Výtahy	nejsou	CH	0,013	100	0,01300	0,000	0,000
25	Ostatní	vestavěné skříně, digestoře, požární hydranty, vnitřní rolety	S	0,056	100	0,05600	1,000	0,056
26	Instalační prefabrikovaná	neuvažují se	S	0,000	100	0,00000	1,000	0,000
27	Konstrukce neuvedené	saunová kamna + kameny	N	0,001	100	0,00109	1,000	0,001
28	Konstrukce neuvedené	whirlpool	N	0,004	100	0,00384	1,000	0,004
	Celkem					1,0000		0,992
Koeficient vybavení stavby			K₄	-	0,992			

Polohový koeficient **K₅** zjištěný z přílohy č. 21 *Oceňovací vyhlášky*:

Tabulka 45 – Koeficient polohy K₅

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K ₅
5	Ostatní obce s 1001 obyvatel a více	0,9

Koeficient změny cen staveb **K_i** zjištěný z přílohy č. 41 *Oceňovací vyhlášky*:

Tabulka 46 – Koeficient změny cen staveb K_i

CZ-CC	Kód SKP	Název položky	Hodnota K _i
1	2	3	4
SEKCE 1 - BUDOVY			
11	BUDOVY BYTOVÉ		
112	Budovy dvou a vícebytové		
1122	46.21.11.2	Budovy tří a vícebytové	2,118

Tím bychom skončili se zjišťováním koeficientů potřebných k upravení základní ceny. Pracuje se s nimi úplně stejně jako při ocenění stávající stavby. Koeficienty jsou shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 47 - Shrnutí koeficientů potřebných k výpočtu ZCU

Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2014 sb., ve znění		
Výpočet ceny nákladovým způsobem		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14		
Budova - § 12 a příloha č. 8	K - bytová netypová	typ	K	CZ-CC 112
Základní cena		ZC	Kč/m ³	2 150,00
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m ³	4 160,39
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,10
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	352,39
Koeficient druhu konstrukce příloha 10		K1	-	0,993
Koeficient PZP K2=0,92+6,6/PZP		K2	-	0,939
Koeficient PVP K3=2,10/PVP+0,3		K3	-	0,980
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,118
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	1,070
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	1,071
Koef.úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu		pp	-	1,146
Koeficient vybavení		K4	-	0,992

Pomocí těchto koeficientů se následně dopracujeme k základní ceně upravené dle *Oceňovací vyhlášky*.

Tabulka 48 – Výpočet základní ceny upravené bez pp – část A

Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i	Kč/m ³	3 715,01
----------------------------	--	-------------------	-----------------

Je třeba ještě zjistit opotřebení stavby. Jelikož od kolaudace uběhla poměrně krátká doba, opotřebení je zjištěno lineární metodou.

Tabulka 49 – Výpočet opotřebení

Opotřebení				
Způsob výpočtu opotřebení				lineárně
Rok ocenění				2016
Rok kolaudace				2005
Stáří	S	[rok]	11	
Předpokládaná životnost	Z	[rok]	100	
Opotřebení	(S/Z) × 100	[%]	11,00	

Máme vše potřebné k určení ceny stavby nákladovou metodou. Výpočet je přehledně seřazen v tabulce 50.

Tabulka 50 – Cena části A zjištěná nákladovým způsobem

Cena zjištěná nákladovým způsobem				
Zákl. cena upravená bez pp	(z výpočtu výše)		Kč/m ³	3 715,01
Zákl. cena upravená s pp		ZCU	Kč/m ³	4 257,40
Opotřebení stavby		O	%	11,00
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	15 455 890,45
Odpočet na opotřebení stavby	11,00 %	O	Kč	-1 700 147,95
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	13 755 742,50
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	15 764 075,50

Cena části A určená nákladovou metodou je po zaokrouhlení 15 764 000,00 Kč.

3.5.3 Ocenění výnosovou metodou

Opět použijeme stejnou databázi jako u výnosového ocenění stávajícího objektu, stejně jako koeficienty potřebné k výpočtu ceny budovy.

Z porovnávací tabulky jsme se dopracovali k odhadu ceny **144 Kč/m²** u bytů a **142 Kč/m²** u obchodních prostor. Po přepočtu na plochy obou účelů užití v posuzovaném polyfunkčním objektu (u bytů podlahové plochy a u obchodních prostor užitné) se následně zjistilo roční nájemné těchto částí, které v případě bytů činí 612 576 Kč a pro obchod a služby 400 048 Kč. V souhrnu se tedy jedná o částku **1 012 624 Kč/rok**. Tato částka bude použita jako podklad pro vyhodnocení výnosového ocenění stavby.

Tabulka 51 – Výpočet ročního nájemného pro byty a obchod a služby části A

Využití	Plocha [m ²]	Měsíční nájem [Kč/m ²]	Roční nájem [Kč/m ²]	Roční nájem [Kč]
Byty A	354,50	144	1728	612 576
Obchod a služby A	234,77	142	1704	400 048
Celkem				1 012 624

Dle přílohy č. 22 *Oceňovací vyhlášky* lze u staveb s víceúčelovým užitím s určeným převažujícím účelem užití (v našem případě budova typu K) odlišnou míru kapitalizace příslušející zbylé části, zohlednit ve zvýšení nebo snížení stanovené kapitalizace o 0,1 až 0,5 %. Vzhledem k pronájmu prvního podlaží budovy pro obchod a služby zvýšíme míru kapitalizace opět o maximální míru, což je 0,5 %.

Tabulka 52 – Cena části A zjištěná výnosovým způsobem ocenění

Výnosové ocenění stavby		
Výnosy z nájemného za rok		
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů	Kč	1 012 624
typ budovy	-	K
část nájemného za zbývajících část	Kč	celé pronajmuto
uvažovaný výnos z nájemného ročně	Kč	1 012 624
náklady na dosažení příjmů za rok		
40 % z nájemného	Kč	405 050
cena pozemku zastavěného stavbou	Kč	98 622
5 % z ceny pozemku	Kč	4 931
náklady celkem	Kč	409 981
výpočet čistého ročního nájemného		
výnosy ročně celkem	Kč	1 012 624
náklady ročně celkem	Kč	409 981
nájemné po odpočtu nákladů	Kč	602 643
výpočet ceny výnosovým způsobem		
čisté roční nájemné		602 643
míra kapitalizace	bytové domy	5,00 %
cena zjištěná výnosovým způsobem	Kč	12 052 860

**Cena části A objektu určená výnosovou metodou je po zaokrouhlení
12 053 000,00 Kč.**

3.5.4 Ocenění kombinací

Pro výpočet ceny objektů kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění je nutno ještě zařadit budovu dle přílohy č. 23 tabulky č. 1, podle analýzy rozvoje nemovitosti. Budeme se držet závěru, kterého jsme dosáhli u oceňování stávajícího objektu, takže zařídění do typu D. Následně se podle tabulky č. 2 stejné přílohy vybere vzorec pro celkovou cenu stanovenou kombinací.

Tabulka 53 – Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu části A

Kombinace výnosového a nákladového způsobu ocenění		
cena výnosovým způsobem	Kč	12 052 860
cena nákladovým způsobem	Kč	15 764 000
rozdíl $R = CV - CN $	Kč	3 711 140
Zařídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 23		D
cena stanovená kombinací	$CK = CV + 0,1R$	12 423 974

**Celková cena části A určená kombinací výnosové a nákladové metody je
po zaokrouhlení 12 425 000,00 Kč.**

3.5.5 Ocenění venkovních úprav

Vodovodní přípojka a příslušenství

K části A je vybudována nová přípojka vody napojená na větev odbočení z vodovodního řadu. Společně s ní je součástí ocenění také vodoměrná šachta.

Tabulka 54 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
1	Vodovody CZ - CC 2222					2,318
1.1.6	Vodovodní přípojky - potrubí plastové					
1.1.6.2	Přípojka vody DN 40 mm	m	385	45 - 55	50	
1.2	Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem	m ³ OP	3 500	40 - 60	50	

Tabulka 55 – Výpočet ceny venkovních úprav

Přípojka vody	
Délka [m]	20,09
	$20,09 \times 0,9 \times 2,318 \times 385$
Cena [Kč]	16 136,03
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	12 586,10
Cena zaokrouhlená [Kč]	12 600,00
Vodoměrná šachta	
m ³ OP	0,81
	$0,81 \times 0,9 \times 2,318 \times 3500$
Cena [Kč]	5 914,38
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	4 613,21
Cena zaokrouhlená [Kč]	4 650,00
Cena celkem [Kč]	17 250,00

Cena vodovodní přípojky po zaokrouhlení činí **12 600,00 Kč** a cena vodoměrné šachty **4 650,00 Kč**.

Plynovodní přípojka a příslušenství

K objektu A vede plynovodní přípojka napojená na větev odbočení z STL plynovodu z ulice. Součástí ocenění je také pilíř pro hlavní uzávěr plynu, který je mezi částí A a B. Jeho cena bude rozdělena v poměru 1/3 pro majitele A, 2/3 pro majitele B (2 ze tří přípojek plynu vedou do části B).

Tabulka 56 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
21	Plynovody nízkotlaké a středotlaké CZ - CC 2221					2,296
21.1	Přípojka plynu DN 50 mm	m	1 215	40 - 50	50	
4.3.1	Pilíř pro hlavní uzávěr plynu zděný z obyčejných cihel	m ³ OP	2 010	60 - 80	70	

Tabulka 57 – Výpočet ceny venkovních úprav

Přípojka plynu	
Délka [m]	6,34
	$6,34 \times 0,9 \times 2,296 \times 1215$
Cena [Kč]	15 917,69
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	12 415,79
Cena zaokrouhlená [Kč]	12 500,00
Pilíř pro HUP	
m ³ OP	1,05/3
	$1,05/3 \times 0,9 \times 2,296 \times 2010$
Cena [Kč]	1 453,71
Stáří	11
Opotřebení [%]	15,71
Cena po opotřebení [Kč]	1 225,27
Cena zaokrouhlená [Kč]	1 250,00
Cena celkem [Kč]	13 750,00

Cena plynovodní přípojky po zaokrouhlení činí **12 500,00 Kč** a cena pilíře pro HUP **1 250,00 Kč**.

Přípojka elektrické energie a příslušenství

El. energie je přivedena do objektu přípojkou do elektrické skříně umístěné z jihovýchodní strany objektu při vstupu do fitness.

Tabulka 58 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
3	Elektrická síť CZ - CC 2224					2,214
3.1	Přípojky elektro					
3.1.1	3 fázová přípojka NN	m	140	40 - 60	50	
3.3	Skříně pro rozvody					
3.3.4	Pris skříní pro venkovní kabelové rozvody NN	ks	12 700	30 - 50	40	

Tabulka 59 - Výpočet ceny venkovních úprav

Přípojka elektro	
Délka [m]	18,51
	$18,51 \times 0,9 \times 2,214 \times 140$
Cena [Kč]	5 163,62
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	4 027,63
Cena zaokrouhlená [Kč]	4 050,00
Rozvodná skříně	
ks	1
	$1 \times 0,9 \times 2,214 \times 12700$
Cena [Kč]	25 306,02
Stáří	11
Opotřebení [%]	27,50
Cena po opotřebení [Kč]	18 346,86
Cena zaokrouhlená [Kč]	18 350,00
Cena celkem [Kč]	22 400,00

Cena přípojky elektrické energie po zaokrouhlení činí **4 050,00 Kč** a cena rozvodné skříně **18 350,00 Kč**.

Kanalizační přípojka a příslušenství

Do části A vede v místech fitness centra 1 splašková kanalizační přípojka napojená na odbočení z kanalizačního řadu obce. Na pozemku se rovněž nachází kanalizační šachta, která sice je do ocenění zahrnuta, ale je možné, že patří spíše obci, která spravuje prodloužení kanalizačního řadu na dotčeném pozemku. Tato problematika ovšem nebyla součástí této diplomové práce.

Tabulka 60 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
2	Kanalizace CZ- CC 2223					2,311
2.1	Kanalizační přípojky - potrubí kameninové					
2.1.2	Přípojka kanalizace DN 200mm	m	1 450	80 -100	90	
2.2	Kanalizační šachty včetně poklopů					
2.2.1	Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hl. 2 m	ks	7 500	80 - 100	90	

Tabulka 61 - Výpočet ceny venkovních úprav

Přípojka kanalizace	
Délka [m]	1,53
	$1,53 \times 0,9 \times 2,311 \times 1\,450$
Cena [Kč]	4 614,26
Stáří	11
Opotřebení [%]	12,22
Cena po opotřebení [Kč]	4 050,29
Cena zaokrouhlená [Kč]	4 050,00
Kanalizační šachty	
ks	1
	$1 \times 0,9 \times 2,311 \times 7\,500$
Cena [Kč]	15 599,25
Stáří	11
Opotřebení [%]	12,22
Cena po opotřebení [Kč]	13 692,68
Cena zaokrouhlená [Kč]	13 700,00
Cena celkem [Kč]	17 750,00

Cena přípojky kanalizace po zaokrouhlení činí **4 050,00 Kč** a cena kanalizační šachty **13 700,00 Kč**.

Zpevněné komunikace

K části A náleží parkovací stání s asfaltovým povrchem na jižní straně pozemku, přístupový chodník vedoucí od jihovýchodu kolem východní stany objektu až na sever pozemku. Dále část dlažby na severozápadní straně, přes kterou je přístup k hlavnímu vchodu do části A.

Tabulka 62 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
8	Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ-CC 211					2,242
8.3	Plochy s povrchem dlážděným					
8.3.7	teracové z dlaždic 25/25/2,5	m ²	150	40 - 60	50	
8.3.30	Beton.dlažba zámková, tl. 60mm	m ²	525	40 - 60	50	
8.4	Plochy s povrchem asfaltovým					
8.4.2	dtto, podklad kamenivo, obal. asf.	m ²	400	40 - 60	50	
9	Obrubníky a krajníky CZ-CC 211					
9.13	Obrubníky betonové montované do průřezu 0,05m ² , beton. lože	m	370	40 - 60	50	

Tabulka 63 - Výpočet ceny venkovních úprav

Dlažba	
Plocha [m ²]	94,31
	$94,31 \times 0,9 \times 2,242 \times 150$
Cena [Kč]	28 544,81
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	22 264,95
Cena zaokrouhlená [Kč]	22 300,00
Parkovací stání	
Plocha [m ²]	190,15
	$190,15 \times 0,9 \times 2,242 \times 400$
Cena [Kč]	153 473,87
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	119 709,62
Cena zaokrouhlená [Kč]	120 000,00
Dlažba - chodníky	
Plocha [m ²]	339,19
	$339,19 \times 0,9 \times 2,242 \times 525$
Cena [Kč]	359 319,23
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	280 269,00
Cena zaokrouhlená [Kč]	280 000,00
Obrubníky a krajníky	
Délka [m]	199,52
	$199,52 \times 0,9 \times 2,242 \times 370$
Cena [Kč]	148 958,84
Stáří	11

Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	116 187,89
Cena zaokrouhlená [Kč]	116 000,00
Cena celkem [Kč]	538 300,00

Cena zpevněných ploch (+ obrubníky) po zaokrouhlení činí **538 300,00 Kč**.

Rampy, schodiště a opěrné zídky

Do části A vedou dvě rampy, jedna ze severozápadní strany budovy a druhá z východní strany. Schodiště jsou rovněž dvě, jedno sousedí s první rampou a druhé vede do suterénu a je umístěno na severní straně. Kvůli tomuto schodišti je zde také vybudována opěrná zídka.

Tabulka 64 - Zatržení venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
11	Opěrné zdi CZ-CC 242052					2,292
11.6	Montované z prefa dílců	m ³ OP	2 850	40 - 60	50	
12	Schody venkovní a předložené CZ-CC 242089					2,292
12.5	betonové s teracem na terén	m	295	40 - 60	50	
33	Rampy CZ-CC 242; 1241					2,292
33.1	Rampa lehká, výška min. 1,15 od urovnaného terénu, šířka do 1,5 m na jedné zdi se zásypem	m	3 250	30 - 50	50	

Tabulka 65 - Výpočet ceny venkovních úprav

Opěrná zeď	
OP [m ³]	4,20
	$4,20 \times 0,9 \times 2,292 \times 2\,850$
Cena [Kč]	24 677,61
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	19 248,53
Cena zaokrouhlená [Kč]	19 250,00
Schody venkovní	
Délka [m]	6,25
	$6,25 \times 0,9 \times 2,292 \times 295$
Cena [Kč]	3 803,29
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	2966,56
Cena zaokrouhlená [Kč]	3000,00

Rampy	
Délka [m]	14,6
	$14,6 \times 0,9 \times 2,292 \times 3\,250$
Cena [Kč]	97 879,86
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	76 346,29
Cena zaokrouhlená [Kč]	76 400,00
Cena celkem [Kč]	98 650,00

Cena ramp, schodů a opěrné zdi po zaokrouhlení činí **98 650,00 Kč**.

Tabulka 66 – Celková cena venkovních úprav

Venkovní úprava	Cena [Kč]
- přípojka vody	12 600,00
- vodoměrné šachty	4 650,00
- přípojky plynu	12 500,00
- pilíř	1 250,00
- přípojka elektro	4 050,00
- rozvodné skříně	18 350,00
- přípojky kanalizace	4 050,00
- kanalizační šachty	13 700,00
- dlážděný povrch	22 300,00
- cesta + stání	120 000,00
- chodníky	280 000,00
- obrubníky	116 000,00
- opěrná zed'	19 250,00
- schody	3 000,00
- rampy	76 400,00
Celkem za VÚ [Kč]	708 100,00
Celkem za VÚ s pp zaokrouhleno [Kč]	811 000,00

**Celková cena venkovních úprav části A stanovená nákladovým způsobem činí
811 000,00 Kč.**

Když už máme oceněny pozemky, stavbu i venkovní úpravy, můžeme stanovit stávající cenu nemovitých věcí, kterých se tato diplomová práce týká, tj. sečíst cenu pozemků, samotné stavby a venkovních úprav.

Tabulka 67 – Celková cena nemovitých věcí

	Ocenění [Kč]
Pozemky	257 850,00
Stavba	12 425 000,00
Venkovní úpravy (s pp)	811 000,00
Celkem [Kč]	13 493 850,00
Celkem zaokr. [Kč]	13 494 000,00

**Celková cena nemovitých věcí části A stanovená nákladovým způsobem,
resp. kombinací činí 13 494 000,00 Kč.**

3.6 OCENĚNÍ ČÁSTI B

Popis jednotlivých nově vzniklých částí A a B, jakožto i rozdělení pozemků, je uveden v kapitole č. 3.2 Návrh reálného rozdělení. Následující kapitoly týkající se ocenění části A jsou vypracovány stejně jako v kapitole 3.3 Ocenění stávajícího stavu nemovitých věcí.

3.6.1 Ocenění pozemků

Použijeme opět již zjištěné základní ceny upravené z kapitoly 3.3.1 Ocenění stávajících pozemků, které jsou přehledně srovnané v tabulce.

Tabulka 68 – Základní upravené ceny jednotlivých druhů pozemků

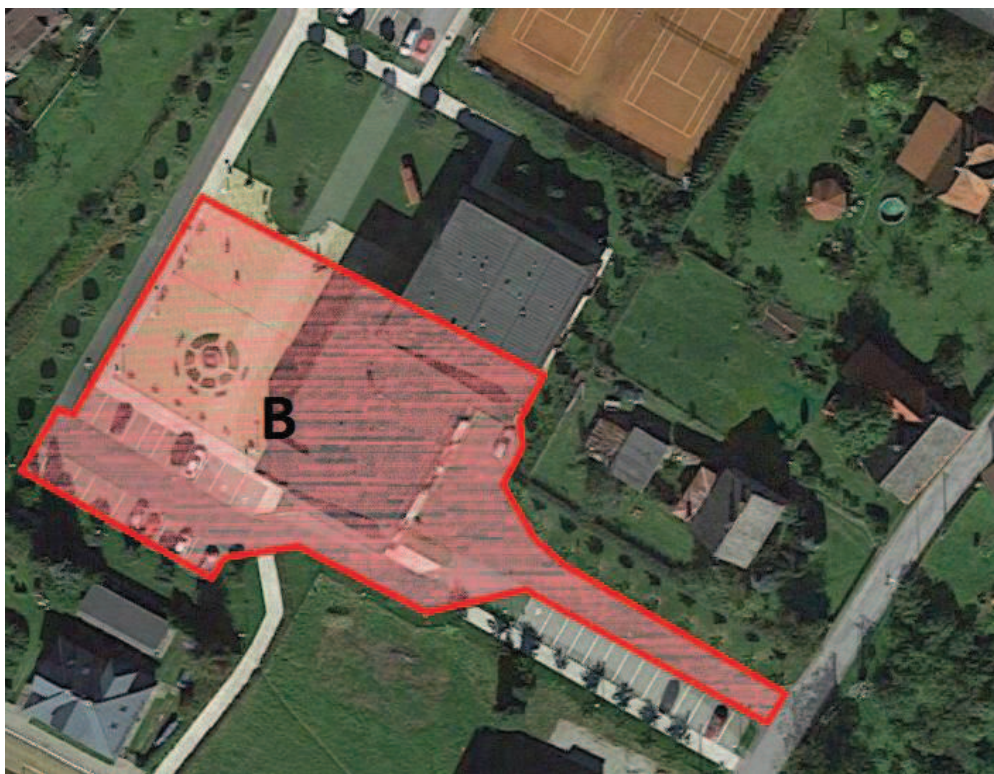
Druh pozemku – část B	Základní cena upravená [Kč/m ²]
Zastavěná plocha a nádvoří	289,92
Ostatní plocha - komunikace	116,21
Ostatní plocha - zeleň	60,43

Tyto hodnoty nyní můžeme použít na ocenění pozemků náležících části B stejně, jako to bylo provedeno u části A. Plochy byly vyčísleny ze schématického rozdělení pozemků podél svislé dělicí roviny.

Tabulka 69 – Zjištění ceny pozemků náležících k části B

parc. č.	druh pozemku	výměra [m ²]	část B
st. 1166	Zastavěná plocha a nádvoří	1187	846,83
179/1	Ostatní plocha - komunikace	1549	1 174,95
179/2	Ostatní plocha - komunikace	1457	1 266,86
179/4	Ostatní plocha - komunikace	117	-
179/3	Ostatní plocha - zeleň	690	-
179/6	Ostatní plocha - zeleň	7	7
179/7	Ostatní plocha - zeleň	22	-
179/8	Ostatní plocha - zeleň	23	23
180/3	Ostatní plocha - zeleň	721	108,08
2750/2	Ostatní plocha - zeleň	9	9
Celkem ostatní plocha komunikace [m²]		3123	2 441,81
Celkem ostatní plocha zeleň [m²]		1472	147,08
Celkem zastavěná plocha a nádvoří [m²]		1187	846,83
ZCU Zastavěná plocha a nádvoří [Kč/m²]			245 512,95
ZCU Ostatní plochy - komunikace [Kč/m²]			283 762,74
ZCU Ostatní plochy - zeleň [Kč/m²]			8 888,04
Celková cena [Kč]			538 163,74
Celková cena zaokrouhleno [Kč]			538 500,74

Celková cena za pozemky náležící části B činí 538 500,00 Kč.



Obr. č. 10 – Schéma pozemků části B [15]

3.6.2 Ocenění stavby nákladovou metodou

Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K_1 v našem případě činí **0,993**; protože se jedná o budovu montovanou z dílců betonových tyčových.

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu K_2 se vypočte pomocí průměrné zastavěné plochy.

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} = 0,92 + \frac{6,60}{731,90} = \mathbf{0,929}$$

K výpočtu koeficientu přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu K_3 potřebujeme průměrnou výšku podlaží.

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 = \frac{2,10}{2,870} + 0,30 = \mathbf{1,030}$$

Koeficient vybavení stavby K_4 je určen dle přílohy č. 8 *Oceňovací vyhlášky*.

Tabulka 70 – Koeficient vybavení stavby K₄

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	St. nd.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové patky s izolací	S	0,060	100	0,06000	1,000	0,060
2	Svislé konstrukce	montované sendvič se sloupy	S	0,188	100	0,18800	1,000	0,188
3	Stropy	betonové	S	0,082	100	0,08200	1,000	0,082
4	Zastřešení	krov dřevěný, střecha sklonitá+mansardová	S	0,053	100	0,05300	1,000	0,053
5	Krytiny střech	keramická krytina + falcovaný plech	S	0,024	100	0,02400	1,000	0,024
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,007	100	0,00700	1,000	0,007
7	Úpravy vnitřních povr.	dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,069	100	0,06900	1,000	0,069
8	Úpravy vnějších povr.	vápenná omítka dvouvrstvá	S	0,031	100	0,03100	1,000	0,031
9	Vnitřní obklady kerami	koupelny, WC, fitness	S	0,021	100	0,02100	1,000	0,021
10	Schody	betonové, ocelové	S	0,030	100	0,03000	1,000	0,030
11	Dveře	plné dřevěné	S	0,032	100	0,03200	1,000	0,032
12	Vrata	neuvažují se	S	0,000	100	0,00000	0	0,000
13	Okna	plastová s izolačními dvojskly	S	0,054	100	0,05400	1,000	0,054
14	Povrch podlah	ker. Dlažba, koberce, pvc, dýhovaná plovocí	S	0,031	100	0,03100	1,000	0,031
15	Vytápění	ústřední s plynovým kotlem+el. Vytápění	S	0,047	100	0,04700	1,000	0,047
16	Elektroinstalace	světelná	S	0,052	100	0,05200	1,000	0,052
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	100	0,00400	1,000	0,004
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,033	100	0,03300	1,000	0,033
19	Vnitřní kanalizace	plastové potrubí (veškeré odpady)	S	0,032	100	0,03200	1,000	0,032
20	Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	0,004	100	0,00400	1,000	0,004
21	Ohřev teplé vody	bojler	S	0,021	100	0,02100	1,000	0,021
22	Vybavení kuchyní	elektrické sporáky	S	0,018	100	0,01800	1,000	0,018
23	Vnitřní hygienické vybavení	umyvadla, vany, WC splachovací, sprchové kouty	S	0,038	100	0,03800	1,000	0,038
24	Výtahy	nejsou	CH	0,013	100	0,01300	0,000	0,000
25	Ostatní	vestavěné skříně, digestoře, požární hydranty, vnitřní rolety	S	0,056	100	0,05600	1,000	0,056
26	Instalační prefabrikova	neuvažují se	S	0,000	100	0,00000	1,000	0,000
	Celkem					1,0000		0,987
Koeficient vybavení stavby			K ₄	-				0,987

Polohový koeficient K_5 zjištěný z přílohy č. 21 *Oceňovací vyhlášky*:

Tabulka 71 – Koeficient polohy K_5

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K_5
5	Ostatní obce s 1001 obyvatel a více	0,9

Koeficient změny cen staveb K_i zjištěný z přílohy č. 41 *Oceňovací vyhlášky*:

Tabulka 72 – Koeficient změny cen staveb K_i

CZ-CC	Kód SKP	Název položky	Hodnota K_i
1	2	3	4
SEKCE 1 - BUDOVY			
11	BUDOVY BYTOVÉ		
112	Budovy dvou a vícebytové		
1122	46.21.11.2	Budovy tří a vícebytové	2,118

Koeficienty potřebné k upravení základní ceny jsou shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 73 - Shrnutí koeficientů potřebných k výpočtu ZCU

Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2014 sb., ve znění		
Výpočet ceny nákladovým způsobem		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14		
Budova - § 12 a příloha č. 8	K - bytová netypová	typ	K	CZ-CC 112
Základní cena		ZC	Kč/m ³	2150,00
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m ³	6 544,44
Průměrná výška podlaží		PVP	m	2,87
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	731,90
Koeficient druhu konstrukce příloha 10		K1	-	0,993
Koeficient průměrné zastavěnosti lochy $K2=0,92+6,6/PZP$		K2	-	0,929
Koeficient průměrné výšky podlaží $K3=2,10/PVP+0,3$		K3	-	1,03
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-	0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K_i	-	2,118
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	1,070
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	1,071
Koef.úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu		pp	-	1,146
Koeficient vybavení		K4	-	0,987

Pomocí těchto koeficientů se následně dopracujeme k základní ceně upravené dle *Oceňovací vyhlášky*.

Tabulka 74 - Výpočet základní ceny upravené bez pp – část B

Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K_i$	Kč/m ³	3 843,49
----------------------------	---	-------------------	-----------------

Je třeba ještě zjistit opotřebení stavby. Jelikož od kolaudace uběhla poměrně krátká doba, zvolila jsem výpočet opotřebení lineární metodou.

Tabulka 75 – Výpočet opotřebení

Opotřebení				
Způsob výpočtu opotřebení				lineárně
Rok ocenění				2016
Rok kolaudace				2005
Stáří		S	[rok]	11
Předpokládaná životnost		Z	[rok]	100
Opotřebení		(S/Z)x100	[%]	11,00

Máme vše potřebné k určení ceny stavby nákladovou metodou. Výpočet je přehledně seřazen v tabulce 61.

Tabulka 76 – Cena části B zjištěná nákladovým způsobem

Cena zjištěná nákladovým způsobem				
Zákl. cena upravená bez pp	(z výpočtu výše)		Kč/m ³	3 843,49
Zákl. cena upravená s pp		ZCU	Kč/m ³	4 404,64
Opotřebení stavby		O	%	11,00
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	25 153 489,69
Odpočet na opotřebení stavby	11,00 %	O	Kč	-2 766 883,86
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	22 386 605,83
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	25 655 052,96

Cena části B určená nákladovou metodou je po zaokrouhlení 25 655 000,00 Kč.

3.6.3 Ocenění výnosovou metodou

Opět použijeme stejnou databázi jako u výnosového ocenění stávajícího objektu, stejně jako koeficienty potřebné k výpočtu ceny budovy.

Z porovnávací tabulky jsme se dopracovali k odhadu ceny **144 Kč/m²** u bytů a **142 Kč/m²** u obchodních prostor. Při stejném mechanismu jako v předcházejících případech se zjistilo roční nájemné, které v případě bytů činí 1 141 240 Kč a pro obchod a služby 799 006 Kč. V souhrnu se tedy jedná o částku **1 940 246 Kč/rok**. Tato částka bude použita jako podklad pro vyhodnocení výnosového ocenění stavby.

Tabulka 77 – Výpočet ročního nájemného pro byty a obchod a služby části B

Využití	Plocha [m²]	Měsíční nájem [Kč/m²]	Roční nájem [Kč/m²]	Roční nájem [Kč]
Byty B	660,44	144	1728	1 141 240
Obchod a služby B	468,90	142	1704	799 006
Celkem				1 940 246

Dle přílohy č. 22 *Oceňovací vyhlášky* lze u staveb s víceúčelovým užitím s určeným převažujícím účelem užití (v našem případě budova typu K) odlišnou míru kapitalizace příslušející zbylé části, zohlednit ve zvýšení nebo snížení stanovené kapitalizace o 0,1 až 0,5 %. Vzhledem k pronájmu prvního podlaží budovy pro obchod a služby zvýšíme míru kapitalizace opět o maximální míru, což je 0,5 %.

Tabulka 78 – Cena části B zjištěná výnosovým způsobem ocenění

Výnosové ocenění stavby		
Výnosy z nájemného za rok		
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů	Kč	1 940 246
typ budovy	-	K
část nájemného za zbývající část	Kč	celé pronajmuto
uvažovaný výnos z nájemného ročně	Kč	1 940 246
náklady na dosažení příjmů za rok		
40 % z nájemného	Kč	776 098
cena pozemku zastavěného stavbou	Kč	245 513
5 % z ceny pozemku	Kč	12 276
náklady celkem	Kč	788 374
výpočet čistého ročního nájemného		
výnosy ročně celkem	Kč	1 940 246
náklady ročně celkem	Kč	788 374
nájemné po odpočtu nákladů	Kč	1 151 872
výpočet ceny výnosovým způsobem		
čisté roční nájemné		1 151 872
míra kapitalizace	bytové domy	5,00 %
cena zjištěná výnosovým způsobem	Kč	23 037 440

Cena části B objektu určená výnosovou metodou je po zaokrouhlení

23 037 000,00 Kč.

3.6.4 Ocenění kombinací

Pro výpočet ceny objektů kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění je nutno znova zařadit budovu dle přílohy č. 23 tabulky č. 1, podle analýzy rozvoje nemovitosti v našem případě do typu D. Následně se podle tabulky č. 2 stejné přílohy vybere vzorec pro celkovou cenu stanovenou kombinací.

Tabulka 79 – Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu části B

Kombinace výnosového a nákladového způsobu ocenění		
cena výnosovým způsobem	Kč	23 037 000
cena nákladovým způsobem	Kč	25 655 000
rozdíl $R= CV-CN $	Kč	2 618 000
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 23		D
cena stanovená kombinací	$CK=CV+0,1R$	23 298 800

**Celková cena části B určená kombinací výnosové a nákladové metody je po
zaokrouhlení 23 299 000,00 Kč.**

3.6.5 Ocenění venkovních úprav

Vodovodní přípojka a příslušenství

K objektu vede vodovodní přípojka napojená na větev odbočení z vodovodního řádu. Společně s ní je součástí ocenění také vodoměrná šachta.

Tabulka 80 – Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
1	Vodovody CZ - CC 2222					2,318
1.1.6	Vodovodní přípojky - potrubí plastové					
1.1.6.3	Přípojka vody DN 50 mm	m	465	45 - 55	50	
1.2	Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem	m ³ OP	3 500	40 - 60	50	

Tabulka 81 – Výpočet ceny venkovních úprav

Přípojka vody	
Délka [m]	2,34
	$2,34 \times 0,9 \times 2,318 \times 465$
Cena [Kč]	2 269,99
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	1 770,60
Cena zaokrouhlená [Kč]	1 800,00

Vodoměrná šachta	
m ³ OP	0,81
	$0,81 \times 0,9 \times 2,318 \times 3500$
Cena [Kč]	5 914,38
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	4 613,21
Cena zaokrouhlená [Kč]	4 650,00
Cena celkem [Kč]	6 450,00

Cena vodovodní přípojky po zaokrouhlení činí **1 800,00 Kč** a cena vodoměrné šachty **4 650,00 Kč**.

Plynovodní přípojka a příslušenství

K objektu B vedou dvě plynovodní přípojky napojené na větev odbočení z STL plynovodu z ulice. Součástí ocenění je také pilíř pro hlavní uzavěr plynu, který je mezi částí A a B. Jeho cena bude rozdělena v poměru 1/3 pro majitele A, 2/3 pro majitele B (2 ze tří přípojek plynu vedou do části B).

Tabulka 82 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
21	Plynovody nízkotlaké a středotlaké CZ - CC 2221					2,296
21.1	Přípojka plynu DN 50 mm	m	1 215	40 - 50	50	
4.3.1	Pilíř pro hlavní uzavěr plynu zděný z obyčejných cihel	m ³ OP	2 010	60 - 80	70	

Tabulka 83 – Výpočet ceny venkovních úprav

Přípojka plynu	
Délka [m]	12,51
	$12,51 \times 0,9 \times 2,296 \times 1\,215$
Cena [Kč]	31 408,56
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	24 498,68
Cena zaokrouhlená [Kč]	25 500,00
Pilíř pro HUP	
m ³ OP	$1,05/3 \times 2$
	$0,7 \times 0,9 \times 2,296 \times 2\,010$
Cena [Kč]	2 907,42
Stáří	11
Opotřebení [%]	15,71
Cena po opotřebení [Kč]	2 450,66
Cena zaokrouhlená [Kč]	2 450,00
Cena celkem [Kč]	29 950,00

Cena plynovodní přípojky po zaokrouhlení činí **25 500,00 Kč** a cena pilíře pro HUP
2 450,00 Kč.

Přípojka elektrické energie a příslušenství

El. energie je přivedena do objektu přípojkou do elektrické skříně umístěné z jihovýchodní strany objektu při vstupu na veřejné toalety.

Tabulka 84 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
3	Elektrická síť CZ - CC 2224					2,214
3.1	Přípojky elektro					
3.1.1	3 fázová přípojka NN	m	140	40 - 60	50	
3.3	Skříně pro rozvody					
3.3.4	Pris skříní pro venkovní kabelové rozvody NN	ks	12 700	30 - 50	40	

Tabulka 85 - Výpočet ceny venkovních úprav

Přípojka elektro	
Délka [m]	0,25
	$0,25 \times 0,9 \times 2,214 \times 140$
Cena [Kč]	69,74
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	54,40
Cena zaokrouhlená [Kč]	55,00
Rozvodná skřín	
ks	1
	$1 \times 0,9 \times 2,214 \times 12\,700$
Cena [Kč]	25 306,02
Stáří	11
Opotřebení [%]	27,50
Cena po opotřebení [Kč]	18 346,86
Cena zaokrouhlená [Kč]	18 350,00
Cena celkem [Kč]	18 405,00

Cena přípojky elektrické energie po zaokrouhlení činí **55,00 Kč** a cena rozvodné skříně **18 350,00 Kč.**

Kanalizační přípojka a příslušenství

Do objektu vedou 2 kanalizační přípojky napojené na odbočení z kanalizačního řadu obce. Na pozemku se rovněž nachází kanalizační šachta, která je do ocenění zahrnuta, ale je možné, že patří spíše obci, která spravuje prodloužení kanalizačního řadu na dotčeném pozemku. Tato problematika ovšem nebyla součástí této diplomové práce.

Tabulka 86 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
2	Kanalizace CZ- CC 2223					2,311
2.1	Kanalizační přípojky - potrubí kameninové					
2.1.2	Přípojka kanalizace DN 200mm	m	1 450	80 -100	90	
2.2	Kanalizační šachty včetně poklopů					
2.2.1	Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hl. 2 m	ks	7 500	80 - 100	90	

Tabulka 87 - Výpočet ceny venkovních úprav

Přípojka kanalizace	
Délka [m]	12,18
	$12,18 \times 0,9 \times 2,311 \times 1\,450$
Cena [Kč]	36 733,11
Stáří	11
Opotřebení [%]	12,22
Cena po opotřebení [Kč]	32 244,32
Cena zaokrouhlená [Kč]	32 250,00
Kanalizační šachty	
ks	1
	$1 \times 0,9 \times 2,311 \times 7\,500$
Cena [Kč]	15 599,25
Stáří	11
Opotřebení [%]	12,22
Cena po opotřebení [Kč]	13 693,02
Cena zaokrouhlená [Kč]	13 700,00
Cena celkem [Kč]	45 950,00

Cena přípojky kanalizace po zaokrouhlení činí **32 250,00 Kč** a cena kanalizační šachty **13 700,00 Kč**.

Zpevněné komunikace

K části B náleží parkovací stání s asfaltovým povrchem na jihozápadní straně pozemku, příjezdová cesta, přístupový chodník vedoucí podél jižní části objektu. Dále dlažba na severozápadní straně, přes kterou je přístup ke vchodu do kavárny a v jejímž středu se nachází jezírko/fontána.

Tabulka 88 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
8	Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ-CC 211					2,242
8.3	Plochy s povrchem dlážděným					
8.3.7	teracové z dlaždic 25/25/2,5	m ²	150	40 - 60	50	
8.3.30	Beton.dlažba zámková, tl. 60mm	m ²	525	40 - 60	50	
8.4	Plochy s povrchem asfaltovým					
8.4.2	dtto, podklad kamenivo, obal. asf.	m ²	400	40 - 60	50	
9	Obrubníky a krajníky CZ-CC 211					
9.13	Obrubníky betonové montované do průřezu 0,05m ² , beton. lože	m	370	40 - 60	50	

Tabulka 89 - Výpočet ceny venkovních úprav

Dlažba	
Plocha [m ²]	824,20
	$824,20 \times 0,9 \times 2,242 \times 150$
Cena [Kč]	249 460,61
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	194 579,28
Cena zaokrouhlená [Kč]	195 000,00
Parkovací stání + cesta	
Plocha [m ²]	1 239,47
	$1 239,47 \times 0,9 \times 2,242 \times 400$
Cena [Kč]	1 000 401,03
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	780 312,80
Cena zaokrouhlená [Kč]	780 400,00
Dlažba - chodníky	
Plocha [m ²]	212,37
	$212,37 \times 0,9 \times 2,242 \times 525$
Cena [Kč]	224 973,10
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	175 479,02
Cena zaokrouhlená [Kč]	175 500,00

Obrubníky a krajníky	
Délka [m]	140,73
	$140,73 \times 0,9 \times 2,242 \times 370$
Cena [Kč]	105 067,05
Stáří	11

Pokračování Tabulky 89

Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	81 952,30
Cena zaokrouhlená [Kč]	82 000,00
Cena celkem [Kč]	1 232 900,00

Cena zpevněných ploch (+ obrubníky) po zaokrouhlení činí **1 232 900,00 Kč**.

Zahradní jezírko - fontánka

Na vydlážděné ploše rozprostírající se na pozemcích od západní strany objektu je vybudováno také betonové jezírko – fontánka.

Tabulka 90 - Zatřídění venkovní úpravy

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
20	Zahradní květinové jezírko CZ-CC 242					2,292
20.1	Betonové se svislými stěnami. hloubka 50 cm	m ² ZP	2100	40 - 60	50	

Tabulka 91 - Výpočet ceny venkovních úprav

Jezírko	
Plocha [m ²]	7,07
	$7,07 \times 0,9 \times 2,292 \times 2\ 100$
Cena [Kč]	30 626,39
Stáří	11
Opotřebení [%]	22,00
Cena po opotřebení [Kč]	23 888,59
Cena zaokrouhlená [Kč]	23 900,00
Cena celkem [Kč]	23 900,00

Celková jezírka/fontány činí 23 900,00 Kč.

Tabulka 92 – Celková cena venkovních úprav

Venkovní úprava	Cena [Kč]
- přípojka vody	1 800,00
- vodoměrné šachty	4 650,00
- přípojky plynu	25 500,00
- pilíř	2 450,00
- přípojka elektro	55,00
- rozvodné skříň	18 350,00
- přípojky kanalizace	32 250,00
- kanalizační šachty	13 700,00
Venkovní úprava	Cena [Kč]
- dlážděný povrch	195 000,00
- cesta + stání	780 400,0
- chodníky	175 500,00
- obrubníky	82 000,00
- jezírko	23 900,00
Celkem za VÚ bez pp [Kč]	1 355 555,00
Celkem za VÚ s pp zaokrouhleno [Kč]	1 555 000,00

**Celková cena venkovních úprav stanovená nákladovým způsobem činí
1 555 000,00 Kč.**

Když už máme oceněny pozemky, stavbu i venkovní úpravy, můžeme stanovit cenu nemovitých věcí části B, kterých se tato diplomová práce týká, tj. sečíst cenu pozemků, samotné stavby a venkovních úprav.

Tabulka 93 – Celková cena nemovitých věcí

	Ocenění [Kč]
Pozemky	538 500,00
Stavba	23 299 000,00
Venkovní úpravy (s pp)	1 555 000,00
Celkem [Kč]	25 392 500,00
Celkem zaokr. [Kč]	25 393 000,00

**Celková cena nemovitých věcí části B stanovená nákladovým způsobem,
resp. kombinací činí 25 393 000,00 Kč.**

3.7 OCENĚNÍ VĚCNÝCH PRÁV

Oceňováním věcných práv k nemovitým věcem se zabývá díl čtvrtý zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V našem modelovém případě nás zajímá § 16b téhož zákona, který se věnuje oceňování věcných břemen. Dočteme se v něm o základních způsobech ocenění věcných břemen, resp. služebností.

Služebnost se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku, bere se v potaz omezení služebností ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se pak násobí počtem let dalšího užívání práva, nejvýše však pěti. Tedy v případě, že není roční užitek dán smluvně. [3]

Služebnost jízdy a chůze

Tato služebnost je zřízena z toho důvodu, aby nájemníci bytů v části A mohli parkovat automobily na stáních, která jim byla při návrhu reálného dělení vyhrazena. K těmto místům se dostanou pouze přes pozemek, který náleží majiteli B.

Dotčená parcela 179/2 Ostatní plochy – ostatní komunikace není služebností zatížena celá, proto nájemné určíme jako 5 % z ceny pozemku za m². Tuto hodnotu následně vynásobíme plochou služebností zatíženou.

Tabulka 94 – Ocenění služebnosti jízdy a chůze

Věcné právo	Cena pozemku [Kč/m ²]	Plocha zatížená služebností [m ²]	Roční užitek [Kč/rok]	Cena [Kč]
Služebnost jízdy a chůze	116,21	239,09	1389,23	6946

Tato služebnost byla vyčíslena na **6 946,00 Kč**.

3.8 NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ

Předmětem této diplomové práce bylo reálné dělení polyfunkčního objektu v Dolní Bečvě, který je ve spoluvlastnictví majitele A a majitele B, kde majitel A vlastní $\frac{2}{5}$ dotčených nemovitých věcí a majitel B zbývajících $\frac{3}{5}$ nemovitých věcí.

Stavebně – konstrukční řešení objektu neumožňuje rozdělení nemovitých věcí v přesném podílu, v jakém spoluvlastníci nemovité věci vlastní. Proto je nutné provést finanční vypořádání mezi spoluvlastníky tak, aby byly dodrženy vlastnické podíly obou majitelů.

Předmětné nemovité věci byly oceněny v případě pozemků a příslušných venkovních úprav nákladovým způsobem, v případě stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu. Vypořádání je provedeno z celkové ceny nemovitých věcí.

Tabulka 95 – Celková cena nemovitých věcí – stávající stav

Stávající stav	Ocenění [Kč]
Pozemky	796 000,00
Stavba	35 183 000,00
Venkovní úpravy (s pp)	2 488 000,00
Celkem [Kč]	38 467 000,00
Celkem zaokr. [Kč]	38 467 000,00

Tabulka 96 – Celková cena nemovitých věcí – část A

Část A	Ocenění [Kč]
Pozemky	257 850,00
Stavba	12 425 000,00
Venkovní úpravy (s pp)	811 000,00
Celkem [Kč]	13 493 850,00
Celkem zaokr. [Kč]	13 494 000,00

Tabulka 97 – Celková cena nemovitých věcí – část B

Část B	Ocenění [Kč]
Pozemky	538 500,00
Stavba	23 299 000,00
Venkovní úpravy (s pp)	1 555 000,00
Celkem [Kč]	25 392 500,00
Celkem zaokr. [Kč]	25 393 000,00

Jak je vidět v následující tabulce, hodnota části A je menší než podíl majitele A za stávajících okolností.

Tabulka 98 – Rekapitulace cen

Cena nemovitých věcí	38 467 000 Kč	
Cena dle podílu ($\frac{2}{5}$ ku $\frac{3}{5}$)	15 386 800 Kč	23 080 200 Kč
Cena části A	13 494 000 Kč	
Cena části B		25 393 000 Kč
Rozdílová částka	-1 892 800 Kč	2 312 800 Kč

Dále je nutné rozdělit náklady na stavební úpravy mezi oba majitele. Ty jsou opět rozděleny dle vlastnických podílů, tedy $\frac{2}{5}$ ku $\frac{3}{5}$.

Tabulka 99 – Rozdělení nákladů na stavební úpravy

Náklady na stavební úpravy (včetně projektu, dozoru a nečekaných prací)	985 319 Kč	
	část A	část B
Podíl $\frac{2}{5}$ ku $\frac{3}{5}$	394 128 Kč	591 191 Kč

Tabulka 100 – Finanční vyrovnání

Cena souboru nemovitých věcí	38 467 000 Kč	
Cena dle podílu ($\frac{2}{5}$ ku $\frac{3}{5}$)	15 386 800 Kč	23 080 200 Kč
Cena části A	13 494 000 Kč	
Cena části B		25 393 000 Kč
Rozdílová částka	-1 892 800 Kč	2 312 800 Kč
$\frac{2}{5}$ finančního prospěchu B		938 720 Kč
Finanční vyrovnání - obdrží	2 831 520 Kč	

Cena, jaké dosáhne část A neodpovídá podílu spoluvlastnictví majitele A. Z toho vyplývá, že majitel A obdrží finanční kompenzaci od majitele B ve výši **2 831 520 Kč**.

V poslední tabulce můžeme vidět finální bilanci prostředků, které oba majitele vydají a obdrží.

4 ZÁVĚR

V této závěrečné práci byla posuzována modelová situace neshod mezi dvěma spoluvlastníky polyfunkčního objektu v Dolní Bečvě, kteří se svůj spor rozhodli řešit soudně, protože se nedohodli. Řešením je reálné rozdělení nemovitých věcí ve vlastnických podílech, bude – li to možné. V úvodu diplomové práce byly vymezeny základní cíle, které se týkaly tématu reálného rozdělení nemovitých věcí.

Diplomová práce byla rozdělena do dvou hlavních částí. V té teoretické bylo shrnuto **názvosloví**, které je s problematikou reálného dělení a oceňování jako takového spjato a bez jehož znalosti by bylo rozdělení nemovitých věcí prakticky neproveditelné. Také byla představena **metodika** oceňování nemovitých věcí, nebo – li jak stanovit cenu předmětné nemovité věci a jaké požadavky jsou na reálné dělení kladeny z hlediska právního, stavebního, provozního a také ekonomického.

Právě tyto **požadavky** je nutné splnit, aby bylo reálné dělení vůbec možné, což už bylo úkolem v praktické části tohoto elaborátu. Při návrhu rozdělení byly dodržovány zákonné požadavky. Například legislativní požadavek, aby byl objekt dělitelný podél svislé dělicí roviny, byl bez větších obtíží splněn. Z technického hlediska navržené stavební úpravy splnily požadavky kladené na dělicí konstrukce a nejen na ně. Rozdělení nemovitých věcí také nijak nenaruší provozní podmínky, které existují za stávajícího stavu. Ekonomicky je rozdělení polyfunkčního objektu rovněž možné, protože **náklady** na stavební úpravy **2,6 %** z celkové ceny nemovitých věcí jsou v celkovém měřítku téměř zanedbatelné.

Úkolů z oceňovací praxe bylo hned několik. Nejprve byla stanovena cena stávajících nemovitých věcí, konkrétně stavby, venkovních úprav a pozemků se stavbou funkčně souvisejících. Ocenění pozemků a venkovních úprav bylo provedeno pomocí nákladové metody, cena stavby je výsledkem kombinace výnosové a nákladové metody. Celková cena předmětných nemovitých věcí činí **38 467 000 Kč**.

Dalším úkolem bylo stanovit výši nákladů, kterou bude třeba vynaložit na nutné stavební úpravy, aby mohly obě nově vzniklé části samostatně fungovat. Ta byla stanovena pomocí orientačního položkového rozpočtu, který také posloužil jako ověření, že je reálné dělení objektu možné z ekonomického hlediska. Náklady na stavební úpravy činí **985 319 Kč**.

Následně bylo třeba ocenit nově vzniklé části A a B každou zvlášť. Pro ocenění byla použita stejná metodika jako při stanovení celkové ceny stávajících nemovitých věcí. Cena části A byla stanovena na **13 494 000 Kč**. Část B byla oceněna na **25 393 000 Kč**.

Při návrhu reálného rozdělení jsme se nevyhli zřízení služebnosti jízdy a chůze v neprospěch majitele části B. Cena této služebnosti je **6 946 Kč**.

Posledním úkolem bylo navrhnout finanční vypořádání mezi oběma spoluvlastníky, kteří nemovité věci vlastní v podílu $\frac{2}{5}$ ve prospěch majitele A, $\frac{3}{5}$ ve prospěch majitele B. Majitel A získá reálným rozdělením soubor nemovitých věcí oceněný na 13 494 000 Kč a k tomu ještě obdrží od majitele B finanční vypořádání ve výši **2 831 520 Kč**. Majiteli B případnou nemovité věci o hodnotě 25 393 000 Kč a zároveň musí majiteli A vyplatit peněžní rozdíl mezi vlastnickým podílem a cenou souboru nemovitých věcí A. Na nákladech vzniklých stavebními úpravami se podílí majitelé podílí opět v poměru $\frac{2}{5}$ ku $\frac{3}{5}$.

Výsledkem této práce je zjištění, že polyfunkční dům v Dolní Bečvě spolu s přilehlými pozemky lze reálně rozdělit a spoluvlastníky mezi sebou náležitě vyrovnat.

5 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 89/2013 Sb., občanský zákoník
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [4] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- [5] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- [6] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 23.
- [7] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 44 - 45.
- [8] ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X.
- [9] ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211-443X
- [10] ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13 -18. ISSN 1211-443X
- [11] ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi – příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X
- [12] Technická zpráva
- [13] <http://www.epravo.cz/>

- [14] <http://www.cuzk.cz/>
- [15] <http://www.mapy.cz/>
- [16] <http://www.dolnibecva.cz/>

6 SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1 – Návrh rozdělení pozemků</i>	<i>42</i>
<i>Tabulka 2 - Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných</i>	<i>44</i>
<i>Tabulka 3 – Index trhu s nemovitými věcmi</i>	<i>45</i>
<i>Tabulka 4 - Index omezujících vlivů pozemku</i>	<i>45</i>
<i>Tabulka 5 – Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu</i>	<i>45</i>
<i>Tabulka 6 – Cena pozemků typu zastavěná plocha a nádvoří</i>	<i>46</i>
<i>Tabulka 7 – Index cenového porovnání pro ostatní plochy – ostatní komunikace</i>	<i>47</i>
<i>Tabulka 8 – Index cenového porovnání pro ostatní plochy - zeleň</i>	<i>47</i>
<i>Tabulka 9 - Cena pozemků typu ostatní plocha – ostatní komunikace</i>	<i>47</i>
<i>Tabulka 10 - Cena pozemků typu ostatní plocha - zeleň</i>	<i>48</i>
<i>Tabulka 11 – Ceny pozemků dle druhu - rekapitulace</i>	<i>48</i>
<i>Tabulka 12 – Obestavěný prostor dle účelu užití</i>	<i>50</i>
<i>Tabulka 13 – Zatřídění objektu do typu budovy</i>	<i>50</i>
<i>Tabulka 14 – Průměrná výška podlaží a průměrná zastavěná plocha</i>	<i>51</i>
<i>Tabulka 15 – Koeficient vybavení stavby</i>	<i>52</i>
<i>Tabulka 16 – Polohový koeficient K_5</i>	<i>53</i>
<i>Tabulka 17 – Koeficient změny cen staveb</i>	<i>54</i>
<i>Tabulka 18 – Shrnutí koeficientů potřebných k výpočtu ZCU</i>	<i>54</i>
<i>Tabulka 19 – Výpočet základní ceny upravené bez pp</i>	<i>54</i>
<i>Tabulka 20 – Výpočet opotřebení</i>	<i>55</i>
<i>Tabulka 21 – Cena zjištěná nákladovým způsobem</i>	<i>55</i>
<i>Tabulka 22 – Výpočet ročního nájemného pro byty a obchod a služby</i>	<i>57</i>
<i>Tabulka 23 – Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem ocenění</i>	<i>57</i>
<i>Tabulka 24 – Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu</i>	<i>58</i>
<i>Tabulka 25 – Zatřídění venkovní úpravy</i>	<i>59</i>
<i>Tabulka 26 – Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>59</i>

<i>Tabulka 27 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>60</i>
<i>Tabulka 28 – Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>60</i>
<i>Tabulka 29 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>60</i>
<i>Tabulka 30 - Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>61</i>
<i>Tabulka 31 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>61</i>
<i>Tabulka 32 - Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>62</i>
<i>Tabulka 33 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>62</i>
<i>Tabulka 34 - Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>63</i>
<i>Tabulka 35 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>64</i>
<i>Tabulka 36 - Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>64</i>
<i>Tabulka 37 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>65</i>
<i>Tabulka 38 - Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>65</i>
<i>Tabulka 39 – Celková cena venkovních úprav</i>	<i>65</i>
<i>Tabulka 40 – Celková cena nemovitých věcí.....</i>	<i>66</i>
<i>Tabulka 41 – Shrnutí nákladů na stavební úpravy.....</i>	<i>67</i>
<i>Tabulka 42 – Základní upravené ceny jednotlivých druhů pozemků.....</i>	<i>68</i>
<i>Tabulka 43 – Zjištění ceny pozemků náležících k části A.....</i>	<i>68</i>
<i>Tabulka 44 – Koeficient vybavení stavby</i>	<i>70</i>
<i>Tabulka 45 – Koeficient polohy K_5.....</i>	<i>71</i>
<i>Tabulka 46 – Koeficient změny cen staveb K_i</i>	<i>71</i>
<i>Tabulka 47 - Shrnutí koeficientů potřebných k výpočtu ZCU</i>	<i>72</i>
<i>Tabulka 48 – Výpočet základní ceny upravené bez pp – část A</i>	<i>72</i>
<i>Tabulka 49 – Výpočet opotřebení.....</i>	<i>72</i>
<i>Tabulka 50 – Cena části A zjištěná nákladovým způsobem</i>	<i>73</i>
<i>Tabulka 51 – Výpočet ročního nájemného pro byty a obchod a služby části A</i>	<i>73</i>
<i>Tabulka 52 – Cena části A zjištěná výnosovým způsobem ocenění.....</i>	<i>74</i>
<i>Tabulka 53 – Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu části A.....</i>	<i>74</i>
<i>Tabulka 54 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>75</i>

<i>Tabulka 55 – Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>75</i>
<i>Tabulka 56 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>76</i>
<i>Tabulka 57 – Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>76</i>
<i>Tabulka 58 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>77</i>
<i>Tabulka 59 - Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>77</i>
<i>Tabulka 60 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>78</i>
<i>Tabulka 61 - Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>78</i>
<i>Tabulka 62 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>79</i>
<i>Tabulka 63 - Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>79</i>
<i>Tabulka 64 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>80</i>
<i>Tabulka 65 - Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>80</i>
<i>Tabulka 66 – Celková cena venkovních úprav</i>	<i>81</i>
<i>Tabulka 67 – Celková cena nemovitých věcí.....</i>	<i>82</i>
<i>Tabulka 68 – Základní upravené ceny jednotlivých druhů pozemků.....</i>	<i>83</i>
<i>Tabulka 69 – Zjištění ceny pozemků náležících k části B.....</i>	<i>83</i>
<i>Tabulka 70 – Koeficient vybavení stavby K_4.....</i>	<i>85</i>
<i>Tabulka 71 – Koeficient polohy K_5.....</i>	<i>86</i>
<i>Tabulka 72 – Koeficient změny cen staveb K_i</i>	<i>86</i>
<i>Tabulka 73 - Shrnutí koeficientů potřebných k výpočtu ZCU</i>	<i>86</i>
<i>Tabulka 74 - Výpočet základní ceny upravené bez pp – část B.....</i>	<i>86</i>
<i>Tabulka 75 – Výpočet opotřebení.....</i>	<i>87</i>
<i>Tabulka 76 – Cena části B zjištěná nákladovým způsobem</i>	<i>87</i>
<i>Tabulka 77 – Výpočet ročního nájemného pro byty a obchod a služby části B</i>	<i>88</i>
<i>Tabulka 78 – Cena části B zjištěná výnosovým způsobem ocenění.....</i>	<i>88</i>
<i>Tabulka 79 – Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu části B.....</i>	<i>89</i>
<i>Tabulka 80 – Zatřídění venkovní úpravy</i>	<i>89</i>
<i>Tabulka 81 – Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>89</i>
<i>Tabulka 82 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>90</i>

<i>Tabulka 83 – Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>90</i>
<i>Tabulka 84 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>91</i>
<i>Tabulka 85 - Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>91</i>
<i>Tabulka 86 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>92</i>
<i>Tabulka 87 - Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>92</i>
<i>Tabulka 88 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>93</i>
<i>Tabulka 89 - Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>93</i>
<i>Tabulka 90 - Zatřídění venkovní úpravy.....</i>	<i>94</i>
<i>Tabulka 91 - Výpočet ceny venkovních úprav</i>	<i>94</i>
<i>Tabulka 92 – Celková cena venkovních úprav</i>	<i>95</i>
<i>Tabulka 93 – Celková cena nemovitých věcí.....</i>	<i>95</i>
<i>Tabulka 94 – Ocenění služebnosti jízdy a chůze</i>	<i>96</i>
<i>Tabulka 95 – Celková cena nemovitých věcí – stávající stav.....</i>	<i>97</i>
<i>Tabulka 96 – Celková cena nemovitých věcí – část A</i>	<i>97</i>
<i>Tabulka 97 – Celková cena nemovitých věcí – část B</i>	<i>97</i>
<i>Tabulka 98 – Rekapitulace cen.....</i>	<i>98</i>
<i>Tabulka 96 – Rozdělení nákladů na stavební úpravy</i>	<i>98</i>
<i>Tabulka 97 – Finanční vyrovnání</i>	<i>98</i>

7 SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. č. 1 – Západní pohled na objekt</i>	<i>30</i>
<i>Obr. č. 2 – Jihovýchodní pohled na objekt</i>	<i>31</i>
<i>Obr. č. 3 – Letecký pohled na obec, umístění objektu [15]</i>	<i>32</i>
<i>Obr. č. 4 – Výřez z ÚP obce [16]</i>	<i>33</i>
<i>Obr. č. 5 - Výřez z katastrální mapy k. ú. Dolní Bečva [14]</i>	<i>34</i>
<i>Obr. č. 6 – Schéma stávajícího stavu [15]</i>	<i>38</i>
<i>Obr. č. 7 – Schéma rozdělení stavby [15]</i>	<i>40</i>
<i>Obr. č. 8 – Schéma rozdělení pozemků [15]</i>	<i>43</i>
<i>Obr. č. 9 – Schéma pozemků části A [15]</i>	<i>69</i>
<i>Obr. č. 10 – Schéma pozemků části B [15]</i>	<i>84</i>

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

NOZ	zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník platný od 1. 1. 2014
1S	suterén, 1. podzemní podlaží
1NP	1. nadzemní podlaží
2NP	2. nadzemní podlaží
3NP	3. nadzemní podlaží
OP	obestavěný prostor
MJ	měrné jednotky
IS	inženýrské sítě
EPS	expandovaný polystyren
PBR	požárně – bezpečnostní řešení
HSV	hlavní stavební výroba
PSV	přidružená stavební výroba
U	součinitel prostupu tepla [$\text{W/m}^2\text{K}^{-1}$]
LV	list vlastnictví
k. ú.	katastrální území
nemovitost	těž nemovitá věc

9 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Mapy s vyznačením polohy nemovitosti

Příloha č. 2 – Katastrální mapa s vyznačením dotčených pozemků

Příloha č. 3 – Povodňová mapa

Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Dolní Bečva

Příloha č. 5 – List vlastnictví a výpisy z katastru nemovitostí

Příloha č. 6 – Položkový rozpočet stavebních úprav

Příloha č. 7 – Fotodokumentace objektu

Příloha č. 8 – Podklady pro výnosové ocenění objektu

Příloha č. 9 – Projektová dokumentace objektu